

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö 16.10.2026, asiantuntijakuuleminen 23.10.2026 klo 9.30

ASIA: Asia: U 67/2026 vp Valtioneuvoston kirjelmä eduskunnalle komission asetusehdotuksesta kehyksen luomiseksi jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös)

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta asiasta.

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 jäsenenä 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

Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla turvallisen, kohtuuhintaisen ja kestävän asumisen mahdollistaminen erilaisissa elämäntilanteissa. Pitkällä aikavälillä toimivien asuntomarkkinoiden edellytyksenä on riittävä, kysyntää vastaava ja oikeille alueille sijoittuva asuntotarjonta. Suomen asuntomarkkina toimii kansainvälisesti vertailtuna hyvin. Asuntomarkkina perustuu markkinaehtoiseen asuntotarjontaan, jota tuettu tuotanto täydentää. Lisäksi asukkaalle kohdistuva asumistuki kohtuullistaa pienituloisten asumiskustannuksia tasapuolisesti.

Rakli pitää asumisen kohtuuhintaisuutta ja riittävää asuntotarjontaa tärkeinä tavoitteina. Katsonne kuitenkin, että jäsenvaltioiden asuntomarkkinat ja niiden haasteet poikkeavat olennaisesti toisistaan ja siksi asunto-, kaupunki- ja maapolitiikan ratkaisut tulee lähtökohtaisesti tehdä kansallisella ja paikallisella tasolla.

Jaamme valtioneuvoston huolen siitä, ettei komissio ole riittävällä tavalla osoittanut asetusehdotuksen oikeusperustan asianmukaisuutta tai sitä, miksi ehdotuksen tavoitteet saavutettaisiin paremmin unionitasoisella sääntelyllä kuin jäsenvaltioiden omilla toimilla. Valtioneuvoston arvion mukaan ehdotetun sääntelyn yhteys sisämarkkinoiden toimintaan jää välilliseksi ja epäselväksi.

Rakli on jo aiemmin korostanut, että asumiseen liittyvissä EU-tason toimissa tulee kunnioittaa jäsenvaltioiden toimivaltaa. EU-tasolla lisäarvoa voidaan näkemyksemme mukaan tuottaa esimerkiksi jakamalla parhaita käytäntöjä ja vauhdittamalla rakentamisen tuottavuutta ja markkinoita. Sen sijaan jäsenvaltioiden asuntopolitiikan liikkumavaraa kaventavaan sääntelyyn tulee suhtautua kriittisesti.

Jäsenvaltioiden ja paikallisviranomaisten harkintavalta on turvattava

Komission ehdotus määritteli ehdot sille, milloin jäsenvaltiot voisivat asuntojen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden perusteella rajoittaa muun muassa lyhytaikaista vuokrausta sekä muuhun kuin pääasialliseen asumiseen tapahtuvaa maa-alueen tai asuinkiinteistön hankintaa tai käyttöä. Ehdotuksessa säädettäisiin myös asuntopulan arvioinnista, toimenpiteiden välttämättömyydestä ja suhteellisuudesta sekä niiden alueellisesta kohdentamisesta.

Näkemyksemme mukaan näin yksityiskohtainen EU-tason kehys voi tosiasiallisesti rajoittaa kansallista ja paikallista asunto-, kaupunki- ja maapoliittista harkintavaltaa. Suomessa asuntomarkkinoiden olosuhteet vaihtelevat voimakkaasti alueittain. Valtioneuvostokin katsoo ehdotuksen hinta-tulosuhteeseen ja kynnysarvoon 8 perustuvan yhdenmukaisen määrittelyn olevan Suomen näkökulmasta kaavamainen ja nostaa esille, ettei yksi indikaattori välttämättä tunnista paikallisten asuntomarkkinoiden tilannetta ja erilaisia ongelmia.

Rakli pitää tärkeänä, että asuntopulan olemassaolon arviointi ja päätös mahdollisten toimenpiteiden käyttöönotosta säilyvät kansallisilla toimivaltaisilla viranomaisilla, ja että arvioinnissa voidaan käyttää kansallisia tietolähteitä ja ottaa huomioon alueelliset erityispiirteet.

Asumisen kohtuuhintaisuutta edistetään ennen kaikkea riittävällä tarjonnalla

Raklin näkemyksen mukaan asuntomarkkinoiden toimivuuden keskeinen edellytys on riittävä ja kysyntää vastaava asuntotarjonta. Raklin aiemmissa kannoissa on korostettu markkinaehtoisuuden, riittävän tonttitarjonnan, MAL-sopimusten sekä rakentamisen ja käytönaikaisten kustannusten vähentämisen merkitystä asumisen kohtuullisen hinnan turvaamisessa.

Asuntojen saatavuusongelmia ei tule pyrkiä ratkaisemaan ensisijaisesti olemassa olevan asuntokannan käyttöön tai omistamiseen kohdistuvilla rajoituksilla tilanteissa, joissa ongelman taustalla on riittämätön tarjonta. EU-tason toimien tulisi sen sijaan tukea investointeja ja asuntotarjonnan kasvun edellytyksiä. Rakli on aktiivisesti vaikuttanut myös komission suuntaan näissä asioissa ja tuonut Suomen hyvin toimivan asuntomarkkinan periaatteita komission tietoon.

On tärkeää, ettei uusi sääntely tarpeettomasti lisää epävarmuutta kiinteistösijoituksiin tai heikennä yksityisten investointien edellytyksiä. Myös Raklin aikaisemmassa kohtuuhintaista asumista ja valtiontukisääntöjä koskevassa lausunnossa on korostettu yksityisten investointien merkitystä ja sitä, ettei asumiseen tarvittavia investointeja voida toteuttaa pelkästään julkisella tuella.

Sääntely ei saa synnyttää tarpeetonta hallinnollista taakkaa

Asetusehdotus edellyttäisi muun muassa alueiden määrittelyä, indikaattorien seurantaan sekä toimenpiteiden tarpeellisuuden, suhteellisuuden ja alueellisen rajauksen osoittamista. Valtioneuvoston arvion mukaan tämä lisäisi viranomaisten työtä Suomessa ja hallinnollinen taakka kohdistuisi erityisesti kuntiin.

Pidämme tätä ongelmallisena. Sääntelyn hallinnollisten kustannusten tulee olla oikeassa suhteessa siitä saataviin hyötyihin. Erityisesti Rakli yhtyy valtioneuvoston kantaan siitä, että asetuksen (EU) 2024/1028 mukaisen rekisteröintijärjestelmän käyttöönotto säilyy jäsenvaltioille vapaaehtoisena.

Oikeusvarmuutta on arvioitava myös kiinteistönomistajien näkökulmasta

Komission tavoitteena on lisätä oikeusvarmuutta luomalla yhteinen kehys kansallisten rajoitusten arvioimiselle. Valtioneuvosto kuitenkin toteaa, ettei kokonaisvaikutus oikeusvarmuuteen ole yksiselitteisen myönteinen, koska ehdotus tuo samalla käyttöön lukuisia uusia ja tulkinannvaraisia ehtoja.

Rakli pitää erityisen tärkeänä sääntelyn ennakoitavuutta silloin, kun viranomaistoimenpiteet voivat vaikuttaa kiinteistöjen hankintaan, käyttöön ja niihin tehtäviin investointeihin.

Ehdotuksen jatkokäsittelyssä tulisi siksi varmistaa, että mahdolliset rajoitukset ovat tarkkarajaisia, välttämättömiä ja oikeasuhtaisia sekä riittävän ennakoitavia kiinteistönomistajien ja muiden markkinatoimijoiden näkökulmasta. Rakli pitää myös perusteltuna Suomen kantaa siitä,

että jäsenvaltioilla tulee olla mahdollisuus säätää tarkoituksenmukaisista siirtymäajoista ennen viranomaispäätösten soveltamisen alkamista.

Lopuksi

Rakli tukee toimia, joilla edistetään asumisen kohtuuhintaisuutta, riittävää asuntotarjontaa ja toimivia sisämarkkinoita. EU-tason sääntelyllä ei kuitenkaan tule tarpeettomasti kaventaa jäsenvaltioiden ja paikallisviranomaisten mahdollisuuksia harjoittaa omiin olosuhteisiinsa soveltuva asunto-, kaupunki- ja maapolitiikkaa.

Yhdymme valtioneuvoston kriittisiin huomioihin ehdotuksen oikeusperustasta, toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteesta, asuntopulan EU-tasoisesta määrittelystä sekä ehdotuksen hallinnollisista vaikutuksista.

Asumisen kohtuuhintaisuutta edistetään kestävimmin huolehtimalla riittävästä asuntotarjonnasta, toimivasta investointiympäristöstä, rakentamisen edellytyksistä kaikelle asuntorakentamiselle. Lisäksi sääntelyn aiheuttamaa kustannustaakkaa tulee helpottaa ja tämä tulee tehdä tasapuolisesti eri asumisen rahoitus- ja hallintamuotojen osalta. EU:n toimien tulisi tukea näitä tavoitteita ja jättää varsinaiset asuntopoliittiset ratkaisut jäsenvaltioiden ja paikallisten viranomaisten tehtäväksi.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat