

Ympäristövaliokunta
Valiokuntaneuvos Marja Ekroos
YmV@eduskunta.fi

Lausuntopyyntönnä
HE 210/2018 vp

Lausunto esityksestä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Hallitus esittää asunto-osakeyhtiölain muuttamista rakennuksen purkamisen ja uudisrakentamisen helpottamiseksi. Tavoitteena on helpottaa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa purkavaa uudisrakentamista koskevissa asioissa kuitenkin niin, että osakkaiden asuminen ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet turvataan.

Valmistelusta

Lakiuudistuksen valmistelutyöhön on osallistunut monipuolinen asiantuntemus sekä kattavasti eri sidosryhmät. Kuntien kannalta on erittäin hyvä, että suurimmat kaupungit ja Kuntaliitto on voinut osallistua valmistelutyöhön mietintövaiheessa muun muassa seurantaryhmän kautta.

Lainvalmistelun tuottama mietintö ja lainvalmisteluun liittyneet lausuntokierrokset kattavat eri alojen asiantuntemuksen laajasti ja tarkoituksenmukaisesti.

Kuntaliitto pitää hallituksen esitystä hyvin valmisteltuna, kokonaisuudessaan onnistuneena ja erittäin tarpeellisena.

Kaupungistuminen edellyttää uusia toimintamahdollisuuksia

Nopea kaupungistuminen lisää kerrostaloasuntotuotantoa suurimmilla kaupunkiseuduilla tiivistäen samalla kaupunkien yhdyskuntarakennetta. Asuinkerrostalojen korjausrakentamisen suurin tarve keskittyy samoille alueille. Purkavan uudisrakentamisen lisärakentamispotentiaali keskittyy siten näille suurimmille kaupunkiseuduille.

Hallituksen esitystä edeltävään mietintöön on koottu suurimpien kaupunkien omat havainnot purkavan uudisrakentamisen käytöstä ja arviot lähitulevaisuudesta maankäytön ja erityisesti täydennysrakentamisen näkökulmasta. Kaupungit esittävät maltillisia arvioita purkavasta lisärakentamisesta. Lisäksi kaupungit kuvaavat toimintatapojaan, joiden avulla helpotetaan ja kannustetaan asunto-osakeyhtiöitä käyttämään purkavaa uudisrakentamista yhtenä vaihtoehtona peruskorjausten suunnittelussa.

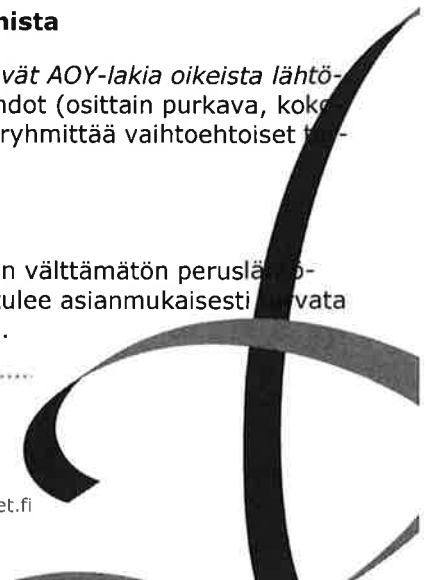
Kuntaliiton mielestä lainvalmistelussa on tunnistettu oikealla tavalla nykytila ja sen kehittämismahdollisuudet.

Uudistus luo edellytykset kehittää purkavaa uudisrakentamista

Kuntaliitto katsoo, että lakiesityksen keskeiset ehdotukset kehittävät AOY-lakia oikeista lähtökohdista oikeaan suuntaan. Purkavan uudisrakentamisen vaihtoehdot (osittain purkava, kokonaan purkava, yhtiön selvitystilä ja varallisuuden luovuttaminen) ryhmittää vaihtoehtoiset vaihtoehdot kolmeen malliin tarkoituksenmukaisella tavalla.

Yhdenvertaisuuden toteutuminen tärkeää

AOY-lain perustana on vahva yhdenvertaisuuden periaate, mikä on välttämätön peruslähtökohhta myös sääntelyn muuttamisessa. Osakkaiden oikeusasema tulee asianmukaisesti turvata kaikissa purkavan uudisrakentamisen vaihtoehtoisissa hankkeissa.



Kuntaliitto katsoo, että yhdenvertaisuuden takaamiseksi hallituksen esitys on huolellisesti ja kattavasti laadittu, eikä liitolla ole huomauttamista säännösehdotuksiin eikä niiden yksityiskohtaisiin perusteluihin.

Seuranta ja jatkokehittäminen tärkeää

Kuntaliitto katsoo, että lakiuudistuksen vaikutuksia on tärkeä seurata lakiuudistuksen tultua voimaan.

Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat erittäin vaativia asunto-osakeyhtiöille edellyttäen monipuolista ymmärrystä ja osaamista. Aukkailta hankkeet edellyttävät pitkänkin väliaikaisen asumisen järjestämistä.

Purkavan uudistamisrakentamisen kehitystyötä ja vakiintumista tukemaan on syytä muodostaa erillinen ohjelma, jossa julkisen vallan sekä markkina- ja järjestökentän toimijoiden yhteistyötä voidaan edelleen kehittää syntyvien tarpeiden edellyttämällä tavalla.

Taloudellisten kannusteiden kehittämiseksi yhteistyötä erityisesti suurimpien kaupunkiseutujen ja valtion kesken on niin ikään syytä jatkaa. *Toimintatapoja ja taloudellisia kannustimia tulee kehittää tavalla, joka helpottaa hankkeiden käynnistymistä ja legitimoii purkavan uudistamisrakentamisen yhdeksi varteenotettavaksi vaihtoehdoksi asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaus- ja saneeraustilanteessa.*

Kuntaliitto katsoo, että tulevan hallitusohjelman asuntopoliittisessa ohjelmaosuudessa tulee huomioida kannusteet purkavan uudistamisrakentamisen edistämiseksi.

SUOMEN KUNTALIITTO



Pirkka-Petri Lebedeff
johtava lakimies



Laura Hassi
asumisen asiantuntija