JT 27.11.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 210/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Rakennusteollisuus RT ry kannattaa hallituksen esitykseen sisältyviä lakimuutosehdotuksia.

Purkava uusrakentaminen mahdollistaa perinteiseen korjausrakentamiseen verrattuna uudenlaisen asuntotuotannon sekä alueiden käytön ja kehittämisen. Purkavalla uusrakentamisella voidaan saada aikaan tehokasta ja tiivistä täydennysrakentamista erityisesti sellaisten kasvavien kaupunkiseutujen alueilla, jotka on rakennettu hyvien kulkuyhteyksien varrelle alhaisella kortteli-tehokkuudella.

Purkava uusrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ei toistaiseksi ole ollut laajamittaista. Asunto-osakeyhtiölaista johtuvan yksimielisyysvaatimuksen lisäksi purkavan uusrakentamisen hankkeiden vähäistä määrää selittävät myös hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavan tiedon, ohjauksen ja yhteistyömallien puute sekä hankkeiden verokohteluun liittyvät kysymykset.

Käytännössä hankkeiden toteutuminen on edellyttänyt, että taloyhtiön koko osakekanta on ollut yhden tai muutamien yhdessä toimivan sijoittajan, rakennusliikkeen tai kiinteistökehittäjän omistuksessa.

Katsomme, että uudistettava asunto-osakeyhtiölainsäädäntö lisää selkeästi mahdollisuuksia purkavalle uusrakentamiselle. Uudistuksella parannetaan merkittävästi asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessin ennakoitavuutta, jolloin mm. rakennusliikkeiden on helpompi jo varhaisemmassa vaiheessa sitoutua taloyhtiön yhteistyökumppaniksi näihin hankkeisiin.

Purkavan uusrakentamisen vaikutusten suuruusluokka riippuu asunto-osakeyhtiölain sääntelyn lisäksi myös siitä, miten maankäyttöön ja kaavoitukseen, taloyhtiön ja osakkaiden verotukseen sekä muihin hankkeen toteutuksen reunaehtoihin liittyviä säännöksiä ja käytäntöjä tullaan jatkossa kehittämään ja miten asunto- ja rakentamisen markkinat kehittyvät.

Rakennusoikeuden lisäämisen ohella myös muilla kunnallisilla toimilla on keskeinen merkitys uusrakentamishankkeen onnistumisedellytysten luomisessa. Keskeisessä roolissa ovat muun muassa asetettavat pysäköintivelvoitteet, kaavoitustoimien nopeus sekä perittävien maankäyttömaksujen suuruus. Myös rakennuslupakäytäntöjen tulisi tukea purkavaa uusrakentamista.

Rakennusteollisuus RT ry

Juha Terho
asiamies, varatuomari
Talonrakennusteollisuus ry