Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys
Datum

Dnro
Dnr

28.11.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle
ymv@eduskunta.fi

Viite
Hänvisning
Asiantuntijapyyntö 13.11.2018

Asia
Ärende
LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISTA KOSKEVASTA HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ (HE 210/2018)

Yleistä

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutoksia, jotka helpottaisivat päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä, kun on kyse yhtiön omistaman rakennuksen purkamisesta ja uusrakentamisesta.

Esityksen tarkoittamissa hankkeissa voidaan turvata osakkeenomistajien oikeuksia taloudellisesti vaikeissa tilanteissa ja edistää yhdyskuntarakentamiselle asetettuja yleisiä tavoitteita. Esitys on siten kokonaisuutena ottaen kannatettava.

Yhdyskuntarakentamisen yleisiä tavoitteita ovat mm. elinympäristöjen turvallisuuden, terveellisyyden ja viihtyisyyden parantaminen sekä eri väestöryhmien asumisen edellytysten ja asuinalueiden elinvoimaisuuden edistäminen. Lisäksi esitys tukee valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen kesken solmittujen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten tavoitteita, kuten asuntorakentamisen lisäämistä ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Edellä mainittuja tavoitteita toteutetaan olemassa olevan rakennuskannan korjaamisella, sitä säilyttävällä ja hyödyntävällä täydennysrakentamisella ja käyttötarkoituksen muutoksilla, sekä, esityksen mukaisen lain voimaan tultua enenevässä määrin, purkavalla uusrakentamisella. Näistä keinoista purkava uusrakentaminen soveltuisi ensisijaisesti tilanteisiin, joissa muu ratkaisu olisi osakkeenomistajien kannalta kohtuuton ja yleisen edun kannaltakin hyödytön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaiset menettelyt ovat olennainen osa purkavan uusrakentamisen hankkeita. Esityksen mukaan hankkeet ovat taloudellisesti tarkoituksenmukaisia yleensä vasta silloin, kun rakennusoikeutta lisätään vähintään kaksin- tai kolminkertaiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Lisäksi hankkeessa tarvitaan rakennuslupa, joka sisältää myös purkamisluvan. Kaavamääräysten ja rakennusluvan ehtojen kokonaisuus lopulta määrittää hankkeen reunaehdot maankäytön kannalta.

Asemakaavan muutos voi käynnistyä maanomistajan aloitteesta, jolloin omistajan ja kunnan kesken laaditaan maankäyttösopimus. Sopia voidaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentami-

sesta aiheutuviin kustannuksiin. Itse kaavan sisällöstä ei voida sitovasti sopia, vaan se kuuluu kunnan vastuulle.

Kaavassa määritellään mm. rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen sekä rakennusten käyttötarkoitus. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen sisältövaatimusten mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asuinrakennuskiinteistöjen osalta otetaan huomioon erityisesti riittävät ulkotilat, autopaikat ja jätehuolto. Itse rakennuksen tulee mm. soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, mitä voidaan varmistaa asemakaavan ja rakennusluvan määräyksillä. Rakennusluvan yhteydessä selvitetään myös purkamiseen liittyviä ehtoja, kuten rakennusjätteen käsittelystä huolehtiminen.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Käytännössä kaavoitusprosessissa sovitetaan yhteen yksityisiä ja yleisiä intressejä.

Purkavan uusrakentamisen hankkeen onnistumisessa olennaista on ennakoiva ja laadukas suunnittelu sekä hankkeen kokonaisuuden että sen osan, maankäytön, suhteen. Siksi on hyvä, että ehdotetussa 6 luvun 40 §:ssä velvoitetaan asunto-osakeyhtiön hallitus laatimaan hankkeesta suunnitelma, joka sisältää mm. selvityksen uusien rakennusten rakentamiseksi käytettävän rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä uusien rakennusten rakennustyypistä, selvityksen tarvittavien kaavamuutosten ja rakennuslupien hankkimisesta sekä selvityksen uusia rakennuksia ja niiden rakentamistapaa koskevista suunnitelmista, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kuten esityksestä ja lausunnoista ilmenee, kasvukeskuskunnat edistävät aktiivisesti kaavoituksella ja erilaisin kannustimin sellaisten hankkeiden käynnistymistä, jotka toteuttavat yhdyskuntarakentamiselle asetettuja yleisiä tavoitteita.

Lausuntokierroksella on tullut esille huolta mm. siitä, voiko ehdotettu laki vaikuttaa kielteisesti kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimiseen tai rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen. Selvitystilaan luovuttamista ja vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevissa ehdotuksissa (6 luvun 38 ja 43 §) päätöksenteon ehdoksi säädettäisiin, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Purkamista ja uusrakentamista koskevaan säännösehdotukseen (6 luvun 39 §) ei sisälly vastaavaa kunnossapitoon liittyvää ehtoa. Maankäyttö- ja rakennuslaki kuitenkin velvoittaa pitämään rakennuksen ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Lisäksi kunnilla on maankäytön suunnittelun ja maankäyttöpolitiikan keinoin mahdollisuus suunnata purkavaa uusrakentamista soveltuviin ympäristöihin. Lain vaikutuksia on kuitenkin syytä seurata.

<u>Muu ympäristöministeriön hallinnonalan lainsäädäntö</u>

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi esityksessä todetulla tavalla saada asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) nojalla avustusta asuntonsa korjaamiseen. Avustus on tarkoitettu iäkkään tai vammaisen henkilön kotona asumisen edistämiseksi. Asuntoa on käytettävä avustuksensaajan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä.

Esitys sisältää säännöksiä osakkeenomistajan tiedonsaannista purkavan uusrakentamisen hanketta suunniteltaessa, jolloin osakkeenomistajalla on mahdollisuus hyvissä ajoin suunnitella oman asuntonsa korjausinvestointeja. Toisaalta iäkkään tai vammaisen henkilön ei voida olettaa odottavan kotona asumisen mahdollistavia korjauksia hankkeen toteutumisen ollessa epävarma. Jos osakkeenomistaja tällaisessa tilanteessa valitsee nykyisen asunnon korjaamisen avustuksen avulla, soveltunee esityksessä todetulla tavalla vapautussäännös, jonka mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus rajoituksesta, jos rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

Valtion tuella toteutettujen asumisoikeus- ja vuokrataloyhtiöiden päätöksentekoon ehdotetulla lailla ei olisi sanottavia vaikutuksia, sillä kyseisten talojen omistus on pääsääntöisesti yhdellä taholla. Lienee kuitenkin mahdollista, että purkavan uusrakentamisen hankkeen yhteydessä tuotettaisiin myös edellä mainittua asuntokantaa.

Yhteenveto

Ehdotettu laki on tarpeen, jotta saadaan ratkaistua asunto-osakeyhtiöille aiheutuneita kohtuuttomia taloudellisia ahdinkoja. Hankkeiden yhteydessä edistetään yhdyskuntarakentamisen yleisiä tavoitteita. Keskeinen väline tähän ovat hankkeeseen kiinteästi liittyvät kaavoitus- ja lupamenettelyt. On syytä seurata, minkä tyyppisiin kohteisiin lakia jatkossa tullaan soveltamaan.

Hallitussihteeri Matleena Haapala
Puh. 040 350 1181
matleena.haapala@ym.fi