20.2.2020

Eduskunta
Liikenne- ja viestintävaliokunta
LiV@eduskunta.fi

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE UUDEN TIELIIKENNELAIN MUUTTAMISESTA (HE 109/2019 VP)

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi lakimuutosehdotuksesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lyhyesti ehdotuksesta

Uuteen tieliikennelakiin, joka tulee voimaan 1.6.2020, sisällytettäisiin eduskunnan lausuman johdosta kotihoidon pysäköintiä helpottavat erityiset säännökset. Kunnan myöntämällä kotihoidon pysäköintitunnuksella saisi pysäköidä liikennemerkillä osoitetusta rajoituksesta huolimatta maksullisella pysäköintipaikalla maksua suorittamatta ja alueella, jossa pysäköinnin enimmäisaikaa on rajoitettu. Pysäköintitunnus mahdollistaisi lisäksi pysäköinnin pihakadulla muuallakin kuin merkityllä pysäköintipaikalla ja huoltoajo sallittu -lisäkilven vaikutusalueella.

Taustalla on liikenne- ja viestintävaliokunnan mietintö (16/2018 vp) hallituksen esityksestä uudeksi tieliikennelaiksi, jossa todetaan, että valiokunnan saaman selvityksen mukaan kotihoidon työntekijöillä ja vastaavilla työntekijäryhmillä on kaupungeissa merkittäviä ongelmia pysäköinnin kannalta. Kotiin tuotavien palvelujen määrä on lisääntymässä ja periaatteessa kuntien tehtävänä on järjestää pysäköintimahdollisuudet myös nämä ryhmät huomioon ottaen. Valiokunnan mukaan ongelmiin tulee löytää koko Suomen kattava yhtenäinen ratkaisu.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.6.2020.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä ensinnäkin sitä, että kotihoidolle ei anneta oikeutta pysäköintiin pysäköintitunnuksella asuntoyhteisöjen omistamilla tai maanvuokran perusteella hallitsemilla maa-alueilla.

Asuntoyhteisöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), asunto-osuuskuntaa, yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) 2 §:ssä tarkoitettua vuokrataloa sekä muuta yhteisöjen omistamaa vuokratalokantaa.

Kiinteistönomistaja ja -haltija on vastuussa kiinteistön kaavan mukaisesta käytöstä, kiinteistön turvallisuudesta sekä siitä, että pelastusviranomaisten pääsy kiinteistölle on turvattu. Kiinteistönomistajan ja -haltijan oikeutta rajoittaa pysäköintiä tai ylipäänsä liikennöintiä omistamallaan tai hallitsemallaan maalla ei tule jo pelkästään kiinteistönpitoon liittyvien vastuiden johdosta supistaa.

Lisäksi on huomioitava, että autopaikkojen on lähtökohtaisesti palveltava kiinteistön käyttäjien välittömiä tarpeita. Autopaikkojen hallinta- ja käyttöoikeus voi olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä järjestetty juridisesti eri tavoin. Autopaikat voivat olla ensinnäkin yhtiön hallinnassa, jolloin yhtiö luovuttaa autopaikkoja osakkaidensa ja/tai heidän vuokralaistensa ja muiden kiinteistöä käyttävien käyttöön. Autopaikkojen jaossa on huomioitava yhtiöoikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate.

Vaihtoehtoisesti autopaikat voivat asunto-osakeyhtiössä olla osakashallinnassa joko osakeautopaikkoina tai sitten asunto-osakkeet voivat tuottaa oikeuden hallita osakehuoneiston lisäksi autopaikkaa. Näissä tapauksissa autopaikan hallintaoikeus on yksinomaisesti osakkaalla, eikä hallintaa voida yhtiön tai ulkopuolisen toimesta lähtökohtaisesti rajoittaa.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että autopaikkaa käyttö- tai hallintaoikeuden perusteella hallitsevalla/käyttävällä osakkaalla ja asukkaalla on toki mahdollisuus luovuttaa autopaikkansa myös tarvitsemiaan kotihoitopalveluja tarjoavien toimijoiden käytettäväksi.

Kiinteistöllä mahdollisesti sijaitsevat vierasautopaikat palvelevat kiinteistöllä vierailevia. Kiinteistönomistajan tai -haltijan asettamat paikkojen käyttörajoitteet turvaavat osaltaan sitä, että vieraspaikat palvelisivat mahdollisimman monen osakkaan tai asukkaan vieraita. Käyttörajoitteiden taustalla on esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä asunto-osakeyhtiölaissa säädetty yhdenvertaisuusperiaate, joka yhtiön kaikessa päätöksenteossa on huomioitava.

Ehdotusta ei tule yllä mainituista syistä johtuen laajentaa koskemaan asuntoyhteisöjen omistamilla tai hallitsemilla tonteilla autopaikoilla tapahtuvaa pysäköintiä.

Lakiehdotuksesta tulee rajata pois mahdollisuus pysäköintiin asuntoyhteisöjen piha-alueilla tilanteissa, joissa alue on tiealuetta.

Kotihoidon ehdotettu pysäköintioikeus ei saa hankaloittaa tai estää kiinteistönomistajan tai -haltijan kiinteistönpitoon liittyvien kunnossapito- ja puhtaanapitovelvoitteita, edes silloin kun kunta on ottanut ne hoitaakseen.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että kiinteistönomistajalla ja -haltijalla on erilaisia kiinteistön kohdalla olevaan jalkakäytävään, katuun ja ajotiehen liittyviä velvoitteita, joita sääntelee laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (1978/669). Kiinteistöliitto haluaa nostaa esiin seuraavat velvoitteet, jotka koskevat myös tontinhaltijaa:

- Tontinomistajan velvollisuutena on lähtökohtaisesti pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä. Lisäksi tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuoja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä.

- Kunta voi päättää kävelykadun, pihakadun ja muun erityistä liikennetarvetta palvelevan kadun kunnossapitovelvollisuuden jakautumisesta toisin kuin yllä on todettu. Tontinomistajalle näin määrättävä kunnossapitovelvollisuus ei kuitenkaan saa olla olennaisesti raskaampi kuin tontinomistajalle muutoin lain mukaan kuuluva kunnossapitovelvollisuus.

- Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta.

- Kunta voi päätöksellään ottaa kokonaan tai osittain huolehtiakseen tontinomistajalle kuuluvista kunnossapitotehtävistä yhden tai useamman tontin osalta, kaikilla asemakaava-alueilla tai asemakaavan määrätyllä osalla.

- Jos pientalovaltaisella alueella ei saavuteta lain edellyttämää kunnossapidon tasoa tai jos kunnossapitotehtävät jakautuvat alueen tontinomistajien kesken erityisen epätasapuolisesti, kunnan on päätöksellään otettava kokonaan tai osittain huolehtiakseen tontinomistajille kuuluvista kunnossapitotehtävistä. Edellytyksenä kuitenkin on, että kunnossapito voidaan järjestää tarkoituksenmukaisena alueellisena kokonaisuutena ja että alue soveltuu koneelliseen kunnossapitoon.

- Kunnan ottaessa huolehtiakseen tontinomistajalle kuuluvista kunnossapitotehtävistä vastuu niistä siirtyy kunnalle. Kunnalla on oikeus periä palkkio tehtävien hoidosta.

Ehdotetulla kotihoidon pysäköintioikeudella ei saa miltään osin haitata tontinomistajalle ja -haltijalle yllä asetettujen velvoitteiden ja tehtävien hoitoa.

Ehdotettu pysäköintioikeus on erittäin laaja, tarjoten ehdotetussa muodossaan mahdollisuudet myös pysäköintitunnusten väärinkäytöksiin. Kotihoidon tarpeet tulevat laajenemaan merkittäväksi tulevaisuudessa ja samoin pysäköinnin mahdolliset haittavaikutukset kiinteistönomistajille uhkaavat laajentua.

Ehdotetussa muodossaan pysäköintioikeus voi lisätä kiinteistönpitoon liittyviä vastuuriskejä ja nostaa kiinteistönpitoon liittyviä kustannuksia eli asumiskustannuksia. Yksittäisten osakkaiden ja asukkaiden kotihoidon tarpeella ei tulisi olla muiden asumiskustannuksia korottavia vaikutuksia.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
päälakimies, VT