

Täysistunto

Torstai 8.11.2018 klo 16.01—19.58

5. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 210/2018 vp

Lähetekeskustelu

Ensimmäinen varapuhemies Mauri Pekkarinen: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 5. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään ympäristövaliokuntaan.

Lähetekeskusteluun varataan enintään 30 minuuttia. Asian käsittelyssä noudatetaan aikataulutettujen asioiden osalta sovittuja menettelytapoja.

Keskustelu

18.25 **Oikeusministeri Antti Häkkänen** (esittelypuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Oma koti on liian monelle ihmiselle tällä hetkellä liian kallis. Asumisen hinnasta uhkaa muodostua Suomessa useilla, varsinkin suurimmilla, kasvavilla kaupunkiseutualueilla jo talouskasvun ja yritystoiminnan ongelmia. Ihmiset eivät ota vastaan työpaikkoja, jos asumisen hinta on muodostunut liian kalliiksi. Tämän takia meidän täytyy tehdä valtiovallan puolella toimenpiteitä, joilla erityisesti kaupunkiseudut kykenevät yhä parempaan asuntopoliittikaan, jotta asumisen hinta ja laatu kyetään pistämään nykyistä paremmaksi. Eli meidän täytyy uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Näitä tavoitteita voidaan edistää nyt tällä oikeusministeriössä valmistellulla uudistuksella asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteon helpottamiseksi purkavasta uusrakentamisesta.

Purkava uusrakentaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kasvukeskuksien taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten tarpeessa olevia rakennuksiaan ja tilalle rakennetaan huomattavasti enemmän uusia koteja ja muita huoneistoja. Tonttien sijainnilla hyvien liikenneyhteyksien varrella on uusrakentamisen mielekkyyden kannalta oleellinen merkitys. Tämä uudistus on merkittävä asunto- ja kaupunkipoliittinen laki. Käsiteltävässä lakiesityksessä on erilaisia keinoja, joilla taloyhtiöissä voidaan edistää purkavaa uusrakentamista, mutta samalla turvataan myös osakkaiden asuminen, asuntovarallisuuden arvo sekä yhtiön ja osakkaiden velkojien asema.

Lakiesitys helpottaa erityisesti kehittyvien kaupunkialueiden maankäyttö- ja asuntopoliittikan toteutusta. Esimerkiksi Helsingin asuntostrategian tavoitteena on, että asuntorakentamisesta 40 prosenttia on täydennysrakentamista. Yli 40 prosenttia myös Suomen kansallisvarallisuudesta on asuinrakennuksissa ja niiden kiinteistöissä. Puolet koko maan asunnoista on asunto-osakeyhtiöissä. Noin 30 prosenttia asunto-osakeyhtiöiden asunnoista on taas pääkaupunkiseudulla ja neljännes muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Väestöennusteiden, varovaistenkin sellaisten, mukaan esimerkiksi pääkaupunkiseudun ja

Pöytäkirjan asiakohta PTK 111/2018 vp

Oulun seudun väestö kasvaa noin 20 prosenttia ja muiden kasvualueiden 10—16 prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Samaan aikaan vanhojen taloyhtiöiden vuosittainen korjaustarve on miljardiluokkaa.

Arvoisa puhemies! Tämä ehdotus on siis hyvin merkittävä asunto- ja kaupunkipoliittinen uudistus. Purkavassa uusrakentamisessa on mahdollisuuksia aivan uudelleenlaisiksi aluerakentamiseksi, jossa kasvualueiden maankäyttöä voidaan merkittävästi tehostaa ja samalla parantaa alueen asuntojen ja muiden huoneistojen käytettävyyttä. On selvää, että taloyhtiöt tarvitsevat myös tietoa, toimintamalleja ja yhteistyötä erityisesti kuntien, rakentajien ja rahoittajiensa kanssa.

Purkavan uusrakentamisen ja muun täydennysrakentamisen yleistymisen kannalta on tärkeää, että kuntien kaavoitus-, maankäyttömaksu-, autopaikka- ja muissa vaatimuksissa otetaan myös huomioon täydennysrakentamista harkitsevien taloyhtiöiden realistiset mahdollisuudet ja vaatimusten ennustettavuus ottaen huomioon näiden uusrakennushankkeiden pitkän keston. Purkavaa uusrakentamista koskevan lakimuutoksen onnistumiseksi on välttämätöntä, että yhteiskunnallisten tavoitteiden rinnalle otetaan huomioon taloyhtiön osakkaiden tarpeet ja perustellut odotukset, jotka liittyvät omaisuuden suojaan ja asumisurvaan. Nämä vaateet toteutuvat tässä lakiehdotuksessa.

Arvoisa puhemies! Esityksen tarkoituksena on joustavoittaa rakentamista erityisesti kasvukeskuksissa. Tosiasia on, että ihmiset hakeutuvat kaupunkeihin. Suomessakin jo lähes 80 prosenttia ihmisistä asuu kaupungeissa. Tarvitsemme uusia tapoja luoda kaupungeista yhä houkuttelevampia asuinympäristöjä. Meidän pitää huolehtia siitä, että rakentamiseen liittyvä sääntely on samalla oikeudenmukaista ja mahdollistavaa.

Kasvukeskusten kehittäminen ei myöskään ole pois maaseudulta tai pienemmiltä kunnilta. Liikenneyhteyksien, kaavoituksen ja asuntorakentamisen kokonaisuutta tulee sekä alueellisesti että kansallisesti tarkastella erityisesti ihmisten viihtyvyyden, talouskasvun ja työllisyyden kautta. Pyrimme siis tällä esityksellä tarjoamaan lisää keinoja, miten voisimme helpottaa täydennysrakentamista. Uskon, että tällä olisi merkitystä erityisesti kasvavien kaupunkien asuntorakentamista helpottamaan.

Arvoisa puhemies! Kiitän myös edustaja Talvitietä ansiokkaasta aloitteesta liittyen asian käynnistämiseen.

18.31 Pauli Kiuru kok: Arvoisa puhemies! Kiitokset edustajakollega Talvitielelle aktiivisuudesta ja ministerille hallituksen esityksen eteenpäinviemisestä ja aloitteellisuudesta sen suhteen, tämä taisi olla hallitusohjelmassakin.

Tässä taustalla megatrendit tietysti vaikuttavat, niihin on kovin vaikea vaikuttaa yksittäisillä päätöksillä. Väki valuu kaupunkeihin, sille me emme oikein voi mitään, mutta sen me voimme tehdä, että me reagoimme oikealla tavalla. Se, että helpotetaan purkamista ja uudisrakentamista ja täydentämISRakentamista, on oikea keino. Asuntomarkkinat eivät ole kaikilta osin terveet Suomessa. Juuri eilen luin Savonlinnan tapauksesta Rossilahden raporttia, jossa kerrotaan, että Suomessa on yli 200 kuntaa, joissa arava- ja ARA-tuetut vuokra-asunnot ovat kalliimpia neliötä kohti kuin vapailla markkinoilla olevat. Se kertoo surullista kieltä siitä, missä tilanteessa monessa kunnassa ollaan.

Asunnot jäävät vajaalle käytölle. Se täyttöaste, että nenä pysyy pinnalla, on jossain siellä 90 prosentin paikkeilla, mutta sitten kun ruvetaan menemään siitä alaspäin jopa 50 prosenttiin, että puolessa asunnoista on asukkaita, niin tällaiset aavetalot ovat taloudellisissa vaikeuksissa. Ja kun puhutaan näistä aravalainoista ja ARA-tuetuista asunnoista, jos ne

Pöytäkirjan asiakohta PTK 111/2018 vp

sitten lähtevät kaatumaan, niin siitä ei kyllä kukaan hyödy: siitä ei hyödy valtio, korot jäävät saamatta ja maksut jäävät hoitamatta, ja ihmiset menettävät omaisuutensa. Semmoinen purkava, järjestelmällinen ja johdonmukainen, suunnitelmallinen eteneminen on varmasti paras tapa asuntopolitiikan suhteen, ja tämä on nyt yksi täsmäkeino tässä kokonaisuudessa.

18.32 Mari-Leena Talvitie kok: Arvoisa puhemies! Kiitos ministeri Häkkäselle nyt jo kolmannen perättäisen hyvän hallituksen esityksen tuomisesta tänne saliin.

Kuten me kaikki tiedämme, kasvavat kaupunkiseudut ja niissä erityisesti kohtuuhintainen asuminen tulevat tulevaisuudessa vaikuttamaan sekä meidän työllisyystilanteeseemme että ihmisten sujuvaan arkeen ja siihen, minkälainen kuva tulevaisuudesta tulee.

Lähes päivälleen kaksi vuotta sitten kävimme lähetekeskustelua lakialoitteestani, jonka teimme yhdessä oululaiskollegojen kanssa ja joka siis koski nimenomaan tätä asunto-osakeyhtiölain muutosta. Aivan aluksi haluan myös kiittää kaikkia niitä kollegoita, teitä 105:tä, jotka allekirjoititte aloitteen, ja kun lakialoite sai pari vuotta sitten sattumalta numeron 105/2016 ja siten se on ollut myöskin helppo muistaa, niin ajattelin, että sillä voisi olla jotain mahdollisuutta sitten vaikuttaa vielä erityisesti siihen, että tämä asia etenee. Toki lakialoite myöskin pohjaa hallitusohjelmaan, jossa yhtenä kirjauksena on asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteon sujuvoittaminen.

Tosiaan tämä lakiesitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta lähtee tarpeesta mahdollistaa ja selkeyttää asunto-osakeyhtiöiden sujuvampaa päätöksentekoa, ja toteutuessaan se uudistaa vanhaa asuntokantaamme vastaamaan paremmin muun muassa liikuntaesteisille, senioreille ja lapsiperheille merkityksellisiä asioita, kuten esteettömyyttä, ja samalla se toteutuessaan vauhdittaa yhden merkittävän kansallisomaisuutemme eli kiinteistökannan kehitystä.

Omalta osaltani tämä asia tuli vastaan jo toimiessani Oulun kaupunginhallituksen puheenjohtajana vuosina 11—12. Kun edistimme nimenomaan kiinteistökannan kehittämistä sekä kaupungin keskustassa että kaupunkikeskustan ulkopuolella, niin kohtasimme hyvin erilaisia tarpeita, jotka monet kiteytyvät tähän asunto-osakeyhtiölain muutostarpeeseen.

Mikä näissä hankkeissa oli siis muodostunut ja on vielä tälläkin hetkellä muodostunut ongelmaksi, kun lakia emme ole saaneet voimaan? Se, että asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön purkamiseen on vaadittu yksimielisen yhtiökokouksen lisäksi jokaisen osakkaan suostumus. Yhtiön purkaminen on monestikin viime vuosikymmeninä tullut ja tulevina vuosikymmeninä tulee kyseeseen silloin, kun vanhaa kiinteistökantaa ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää korjata tai oikeastaan ainut vaihtoehto on rakentaa uusi tai purkaa osa tai siten myydä tämä rakennusoikeus.

Miten isosta asiasta on kyse? Meidän asuntokantamme muodostuu siis yli miljoonasta, 1,3 miljoonasta, rakennuksesta ja lähes 3 miljoonasta, 2,9 miljoonasta, asunnosta, ja asunnoista 40 prosenttia on nimenomaan asunto-osakeyhtiöissä. Eli siinä mielessä tämä merkittävä osuus suomalaisten asunnoista sijaitsee rakennuksissa, jotka ovat asunto-osakeyhtiön muodostamia, ja tietenkin päätöksentekoa sitten säätelee asunto-osakeyhtiölaki.

Mikä nyt sitten muuttuisi tässä hallituksen esityksessä? Hallituksen esityksen mukaan yhtiökokous voisi siis päättää neljän viidesosan määränemmistöllä sellaisesta purkamisesta ja uusrakentamisesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Lakialoitteemme lähti aikanaan siitä, että esitimme

Pöytäkirjan asiakohta PTK 111/2018 vp

yhdeksän kymmenesosan enemmistöä, elikkä siinä mielessä oikeusministerin johdolla tehty esitys, joka tietenkin pohjaa myöskin näiden tutkimusten ja selvitysten tuloksiin, joita VTT on tehnyt, ja asiantuntijatyöryhmään, joka viime keväänä teki esityksen tästä neljästä viidesosasta, on jopa hieman rohkeampi, ja hyvä näin.

Lisäksi hallituksen esityksessä ehdotetaan säännöksiä tällaista päätöksentekoa varten laadittavasta suunnitelmasta ja sitä koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta sekä näiden nähtävänä pidosta ja lähettamisestä osakkeenomistajille ja velkojille ennen yhtiökokousta.

Vielä lopuksi: Jo lakialoitteessamme totesimme, että on tärkeää huolehtia ja kantaa vastuuta jokaisen osakkaan oikeussuojasta. Purkamista ja uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan nimenomaan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi ehdotetaan siis oikeutta vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksensä.

Kiitos vielä kaikille kollegoille ja oikeusministerin johdolla oikeusministeriön lainsäädäntövalmistelulle. Kun tämä nyt sitten ympäristövaliokunnan käsittelyyn tässä lähiviikoina tulee — toivottavasti myös saan siellä itsekkin olla sitä varajäsenenä käsittelemässä ja kuulemassa — niin olen jo keskustellut puheenjohtaja Hassin kanssa, että työtehtävät mahdollistaisivat mahdollisimman nopean aikataulutuksen, koska laaja tuki on myös ympäristövaliokunnan jäsenissä, ja silloin olisi mahdollista, että laki astuisi voimaan 1.1.2019, kuten hallituksen esityksessä on esityksenä. — Kiitos.

18.39 Antero Laukkanen kd: Arvoisa herra puhemies! Tämä lakiesitys on sillä tavalla hyvin ajoitettu, että tämä on, voisi sanoa, tammöinen valmistautumislaki siihen, mitä tulossa on. Eli erityisesti nyt pääkaupunkiseudulla meillä on valtaisa määrä 60-luvulla rakennettuja taloja, jotka ovat tulossa elinkaarensa päähän. Osa niistä on hoidettu hyvin, ja niillä on vielä paljon elinvuosia jäljellä, ja osa niistä on hoidettu huonommin, ja ne ovat käytännössä purkukunnossa. Osa on taas sellaisia, että ne on aikanaan rakennettu sillä tavalla, että vaikka niitä on hoidettu hyvin, ne on joka tapauksessa purettava.

Sanoisin, että tämä lakimuutos luo nyt puitteita sille, että nämä juridiset raamit ja kehykset, viitekehykset, ovat selkeitä ja taloyhtiöt pääsevät sitten näitä ratkaisuja tekemään. Näissä olemassa olevissa taloissa on ihmisten omaisuus kiinni, joten heillekin on varmaan hyvä uutinen se, että heidän omaisuutensa voi tällä tavalla purkamisen ja uudelleenrakentamisen kautta säilyä, ja se hankittu omaisuuskin, josta joskus on varmaan myös ajateltu, että se lapsille jätetään perintönä, tässä turvataan.

Tämä lakiesitys on huomattavasti merkittävämpi aloite kuin salissa olevien edustajien määrästä voisi päätellä, mutta onneksi laatu tässä nyt korvaa sitten määrän, koska harvoin näkee tällaista lakiesitystä, jonka ikään kuin kauaskantoisuus on niin selkeä kuin se tässä tapauksessa on. Eli tästä kyllä kiitokset kaikille asianosaisille.

Valitettavasti tämä ei tule kyllä poistamaan meidän kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta; siihen tarvitaan sitten vielä toisenlaisia toimenpiteitä. Edes se määrä, kuinka paljon rakennetaan asuntoja, ei tällä hetkellä tuota halpoja tai edullisiakaan asuntoja, vaan jokainen uusi asunto, joka pääkaupungissa tehdään, on entistä asuntokantaa kalliimpi, myös vuokra-asunnot, valitettavasti.

18.41 Sari Essayah kd: Arvoisa puhemies! Tätä lakiesitystä voi pitää erittäin kannatettavana, ja tietysti tämä koskee nyt erityisesti kasvukeskuksia, joissa tämä uudisrakentamisen

Pöytäkirjan asiakohta PTK 111/2018 vp

tarve on suuri. Tässä yhteydessä haja-asutusalueen asukkina täytyy muistuttaa siitä, että siellä asunto-osakeyhtiöillä on sellainen tilanne, että ne eivät enää saa lainaa edes siihen pieneenkään korjausrakentamiseen, millä saataisiin pidettyä asunnot kohtuukunnossa.

Tässä jokunen aika sitten taidettiin kuntaliitoksien yhteydessä mainita muun muassa Nilsia, jossa oli tällainen jo ikääntyneiden ihmisten asunto-osakeyhtiö, josta pankki vain totesi, että lainaa ei enää heru niihin korjaustarpeisiin, mitä siellä on. Täytyy sanoa, että nämä ihmiset ovat kyllä melkoisessa loukussa sen oman asuntonsa kanssa, kun sen omaisuuden arvo on käytännössä täysin romahtanut ja menetetty.

Mutta takaisin tähän lakiesitykseen. Tässä on tietenkin tärkeätä se, että juridinen kehys on nyt sitten saatu näihin lunastustilanteisiin ja niissä tilanteissa, joissa sitten tosiaan osakkeenomistaja vastustaa tätä purkamista tai uudisrakentamista, on selkeästi nämä oikeus-suojakeinot otettu esille ja myöskin nämä käyvän hinnan lunastamiset määräajassa. Uskon, että tämä tuo sellaista selkeyttä, joka sitten näissä tilanteissa saa asiat eteenpäin. Näissä asunto-osakeyhtiöissä, ei pelkästään tämäntyyppisissä tilanteissa vaan aika usein jo paljon pienemmissäkin korjaustarpeissa ja muissa, hyvin herkästi sitten on mahdollista niin sanotusti hankalien osakkaitten jarruttaa näitten asioiden eteenpäinviemistä ja riitauttaa niitä. Siinä mielessä on hyvä, että tässä asiassa on ministeriössä liikuttu eteenpäin.

18.43 Mari-Leena Talvitie kok: Arvoisa puhemies! Kiitos edustaja Laukkaselle ja Essayah'lle ja erityisesti Laukkaselle siitä kokonaiskuvan maalaamisesta vielä edelleen, että meillä on todellakin monessa asunto-osakeyhtiössä sellaisia tilanteita, että pohditaan, mitä voidaan tehdä, ja tämä on ollut tämmöinen tavallaan aika hiljainen ja vaiettukin ongelma sen takia, että lehtien palstoilla ne asunto-osakeyhtiöt, joissa on ollut ongelmia tai riitatapauksia, eivät ole halunneet tuoda sitä julki, koska se ei ainakaan olisi edistänyt sitä asiaa.

Kiitän myöskin kansalaisia ja taloyhtiöiden hallituksien puheenjohtajia ja useita erilaisia tahoja, jotka ovat olleet tästä asiasta viimeisten kahden kolmen vuoden aikana yhteydessä, koska se on myöskin tavallaan antanut voimaa viedä asioita eteenpäin ja puhua niistä. Kun se yksikin osakas on vastustanut sitä hanketta — tai senhän ei ole välttämättä tarvinnut olla edes osakas, vaan se on voinut olla vaikka perikunta, joka ei ole päässyt yksimielisyyteen siitä asiasta — siinä on ollut vastakkain tavallaan niiden henkilöiden, jotka ovat enemmistönä, omaisuus ja sen turvaaminen ja sitten sen yhden osakkaan tai perikunnan tai perikunnan yksittäisen osakkaan omaisuus. Nämä tilanteet ovat olleet aika valitettaviakin.

Vaikka suurin osa näistä kerrostaloasunnoista ja meidän rakennuskannasta on tietenkin kasvavalla kaupunkiseudulla, näen, että tämä hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta edistää ja helpottaa myöskin pienempien kuntien yksittäisiä kiinteistökanan kehityskohteita, koska kyseessä voi olla esimerkiksi hissitön talo, joita melkein puolet on edelleen meidän kerrostaloistamme, ja nämä esteettömyysasiat tulevat myöskin lähivuosina kyseeseen. — Kiitos.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.