

Täysistunto

Keskiviikko 23.11.2016 klo 13.59—16.28

17. Lakialoite laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta

Lakialoite LA 105/2016 vp Mari-Leena Talvitie kok ym.

Lähetekeskustelu

Toinen varapuhemies Arto Satonen: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 17. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään ympäristövaliokuntaan.

Keskustelu

15.36 **Mari-Leena Talvitie kok** (esittelypuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Tämä lähetekeskustelussa oleva lakialoite asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta lähtee tarpeesta mahdollistaa ja selkeyttää asunto-osakeyhtiöiden sujuvampaa päätöksentekoa. Toteutuessaan se uudistaisi vanhaa asuntokantaamme vastaamaan paremmin muun muassa liikuntaesteisille, senioreille ja lapsiperheille merkityksellisiä asioita, kuten esteettömyyttä, ja samalla se vauhdittaisi yhden merkittävän kansallisomaisuutemme eli kiinteistökannan kehitystä.

Teimme tästä aiheesta eli purkavan lisärakentamisen ja täydennysrakentamisen mahdollistamisesta yhdessä kollegojen, Sarkkisen, Tuppuraisen, Vehkaperän ja Vähämäen, kanssa kirjallisen kysymyksen, johon saimme ministeri Lindströmiltä hyvin myönteisen vastauksen. Oikeusministeri oli vastauksessaan samoilla linjoilla ja totesi, että tulevaisuudessa purkavaa lisärakentamista koskevan määränemmistö päätöksen salliminen olisi tarpeen vanhan kiinteistökannan kehittämiseksi yhteiskunnan kehitystä vastaavasti.

Omalta osaltani tämä on tullut vastaan toimiessani Oulun kaupunginhallituksen puheenjohtajana, ja kun edistimme nimenomaan sitä kiinteistökannan kehittymistä sekä kaupunkikeskustassa että kaupunkikeskustan ulkopuolella, niin kohtasi ja kuuli tarpeita tämänkaltaiselle asunto-osakeyhtiölain muutokselle.

Mistä on siis kyse? Ensinnäkin kokonaiskuvasta muutama sana.

Asuntokantamme muodostaa 1,3 miljoonaa rakennusta ja 2,9 miljoonaa asuntoa. Rakennuksista 7 prosenttia ja asunnoista 40 prosenttia on asunto-osakeyhtiöissä. Merkittävä osuus suomalaisten asunnoista sijaitsee siis rakennuksissa, jotka ovat asunto-osakeyhtiön omistamia. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden asemaa sääntelevä asunto-osakeyhtiölaki on pääosin hyvin ajan tasalla ja siinä tunnistetaan asumiseen liittyvät kysymykset. Siinä ei kuitenkaan tunnisteta riittävällä tavalla purkavan tai täydentävän lisärakentamisen mahdollistavaa sujuvaa päätöksentekoa. Oikeusministeriö on myös syksyn aikana teettänyt tästä asiasta VTT:n raportin. Hallitusohjelmaan kirjatun mukaisesti tarkoitus on muun muassa sujuvoittaa päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa. Kaikki nämä tavoitteet ovat kannatettavia ja perusteltuja. Useiden

Pöytäkirjan asiakohta PTK 119/2016 vp

kaupunkikeskusten kehittämistä edistäviä hankkeita hidastavat nimenomaan tähän purkavaan lisärakentamiseen kohdistuvat asunto-osakeyhtiölain vaatimukset.

Mikä näissä hankkeissa on sitten muodostunut ongelmaksi tai hidasteeksi? Se, että asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön purkamiseen vaaditaan yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi jokaisen osakkaan suostumus. Yhtiön purkaminen tulee kysymykseen esimerkiksi silloin, kun rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa korjata, ja ainoa jäljelle jäävä järkevä vaihtoehto on rakentaa uusi rakennus tai myydä rakennusoikeus.

Uskon, että olemme yhtä mieltä tässä salissa siitä, että on tärkeää sujuvoittaa ja selkeyttää asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa. Ratkaisuna tähän aloitteessa esitetään siirtymistä asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa enemmistöpäätösmenettelyyn. Aloite lähtee siitä, että purkavan lisärakentamisen tilanteessa 9 yhtiökokouksessa annetusta 10 äänestä riittäisi. Vaatimuksesta jokaisen osakkaan suostumukseen siis luovuttaisiin.

On selvää, että lakiuudistuksessa on turvattava jokaisen osakkaan oikeusasema ja -suoja. Tähän yhdeksi keinoksi ehdotamme, että painavien syiden vallitessa osakeyhtiölain lunastusvelvollisuutta ja -oikeutta vastaavaa mekanismia voitaisiin käyttää. Sen tarkoituksena olisi siis taata, että näiden painavien syiden vallitessa asunto-osakeyhtiön asunnon tai muun huoneiston omistajalla olisi mahdollisuus saada korvaava asunto tai asunnon hinnan mukainen summa. Tällöin voitaisiin edistää rakentamista mutta toisaalta huolehtia vähemmistöön jääneiden osakkeenomistajien oikeusturvasta.

Siirtymällä edellä kuvattuun enemmistöpäätösmenettelyyn ja säätämällä lunastusvelvollisuus vähemmistöön jääneille osakkaille turvattaisiin nykyistä paremmin sekä enemmistön että vähemmistön oikeusturva, ja samalla myös kiinteistökantamme kehitys vastaisi paremmin asumis- ja palvelutarpeita. Jos osakeyhtiölakia ei pysty suoraan soveltamaan, on kuitenkin tärkeää, että näiden painavien syiden vallitessa säädetään jonkinlainen lunastusvelvollisuus tai -oikeus asunto-osakeyhtiöille.

Arvoisa puhemies! Tilastokeskuksen mukaan yli 200 000 asuntoa sijaitsee kerrostaloissa, jotka ovat 40—50 vuotta sitten rakennettuja, ja yli 180 000 asuntoa sijaitsee kerrostaloissa, jotka ovat 50—60 vuotta sitten rakennettuja. Vertailun vuoksi 10—20 vuotta sitten rakennetuissa kerrostaloissa on noin 80 000 asuntoa, ja 20—30 vuotta sitten rakennetuissa on alle 60 000 asuntoa. Kiinteistökantamme siis erityisesti kerrostaloissa on mitä enenevässä määrin sen ikäistä, että on ajankohtaista tehdä muun muassa isoja putkiremontteja tai rakentaa hissejä. Nimittäin kerrostaloistamme, erityisesti kaksi- ja kolmekerroksisista asuintaloista, edelleen noin puolet on hissittömiä. Jos kunnossapitoa ei ole hoidettu ajallaan ja tarpeen mukaan, edessä on todella mittavat peruskorjaukset. Tästä johtuen useiden vanhojen rakennusten osalta on kokonaistaloudellisempaa, niin laadun, asumistarpeiden kuin esteettömyyden kannalta järkevämpää, rakentaa uusi.

Arvoisa puhemies! Kun halutaan kaavamuutosta, voi edessä ollakin tilanne, jossa yksi tai kaksi osakkeenomistajaa voi estää purkavan lisärakentamisen. Pahimmassa tapauksessa he käyttävät lainsuojaa hyväkseen ja maksimoivat oman asunnon arvon niiden osakkaiden kustannuksella, jotka haluavat kaavamuutosta eteenpäin. Kaavamuutosta voi siis yhtä lailla vastustaa osakas, joka ei itse asu taloyhtiössä. Esimerkiksi jos kyseessä on sijoitus-asunto, saattavat vuokratulot korjausrakentamisen ajaksi katketa, ja tämä nähdään esteenä rakennuksen kehittämiseksi. Pitäisi kuitenkin kyetä lainsäädännön turvin katsomaan hie-
man pidemmälle ja huomaamaan se, mitä lisärakentaminen tuo. Asumisviihtyisyys voi pa-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 119/2016 vp

rantua, tiloista tulee esteettömiä, sekä asukkaiden että myös sijoittajien omaisuuden arvonnousee, ja rakennuskanta kehittyy.

On täysin ymmärrettävää, että kun on kyse ihmisen kodista, niin rakennukseen liittyy vahvoja tunteita, muistoja ja hyvin monenlaisia kiinnekohtia. Purkavaa lisärakentamista tai täydennysrakentamista ei saa nähdä pelkästään kylmänä prosessina ja nykyisen rakennuksen muistojen sivuuttajana. Oleellista on antaa muistoille sijaa, vaalia niitä ja keskustella niistä, järjestää vaikka yhteisöllisiä kohtaamisia tai pihatapahtumia tämän prosessin aikana. Ennen kaikkea on tärkeää, että hankkeessa on osaava ja luotettava isännöitsijä ja rakennuttaja, joka on sitoutunut prosessiin. Yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa he huolehtivat, että tieto on kaikkien osapuolten saatavilla ja ihmiset pystyvät vaikuttamaan prosessin kulkuun, ja näin ollen välttämään turhilta väärinymmärryksiltä.

Arvoisa puhemies! Purkava lisärakentaminen on mahdollisuus tiivistää yhdyskuntarakennetta, vauhdittaa kiinteistökannan kehittymistä ja lisätä asuntotuotantoa. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä on positiivisia vaikutuksia muun muassa työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen. Olisi ekologisesti järkevää ohjata asuntotuotantoa yhdyskuntarakenteen sisään, jotta nykyistä infraa voitaisiin hyödyntää mahdollisimman pitkälle ja välttää mittavat lisäinvestoinnit. Purkava lisärakentaminen on myös keino kehittää alueita kokonaisvaltaisemmin ja estää ikääntyneiden lähiöiden rapistuminen.

Kun tätä asiaa lähdetään valmistelemaan, on hyvä viitoittaa, miten jokaisen osakkaan oikeussuojat voidaan turvata samalla toteuttaen aloitteen mukainen määräenemmistö. On myös tärkeää käydä läpi mahdolliset veroseuraamukset ja muut seuraukset, esimerkkitilanteena uudisrakennetun asunnon myynti, jos se esimerkiksi tapahtuu alle kahden vuoden sisällä: tulkitseeko verottaja sen uutena vai vanhana asuntona.

Toivottavasti tämä lakialoite ja sen tuki eli 105 kansanedustajan allekirjoitukset osaltaan vauhdittavat asunto-osakeyhtiölakimuutoksen valmistelua. — Kiitos.

15.46 Markku Eestilä kok: Arvoisa puhemies! Tämä edustaja Talvitien asunto-osakeyhtiölain muutosehdotus on kannatettava, ja ainakin itse näen, että jos aloitteen on allekirjoittanut 105 kansanedustajaa, niin sillä pitäisi olla sama asema kuin kansalaisaloitteella, koska kansanedustajat edustavat kansaa.

Oma asiani koskee asunto-osakeyhtiölain 34 §:ää, joka koskee yhtiöjärjestyksen muuttamista, ja minun mielestäni, jos, kuten toivon, tämä valiokunta alkaa käsittelemään tätä asiaa, sen pitäisi ottaa myös tämä 34 § huomioon, koska se sisältää samankaltaisia ongelmia, joita nyt yritän sitten hieman selventää.

Asunto-osakeyhtiössä ja varmasti myös monessa muussa 60-luvulla rakennetussa yhtiössä yhtiöjärjestyksen vastikepykälään on sisällytetty varsinaisten pinta-alaneliömetriperusteisten perittävien vastikkeiden lisäksi jäljempänä olevissa kappaleissa lämpimästä vedestä perittävä eri korvaus huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan. Varsinaisen yhtiövastikkeen vahvistaa yhtiökokous, ja vesimaksun suuruuden määrää hallitus. Nyt on kuitenkin tuolloin käytettyjen malliyhtiöjärjestysten mukaan kirjattu onnettomasti myöhempään pykälään, jolla kyseisen vastikepykälän muutokseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, eikä näin ollen vedenkulutusta voida lähteä perimään huoneistoon asennettujen vesimittareiden kulutuslukemien perusteella, vaikka rakennuslupaviranomaiset edellyttävät huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamista linjasaneerausyhteydessä.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 119/2016 vp

Nykyisen asunto-osakeyhtiölain 34 §:n mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Päätos on tehtävä 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamisesta 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä, jos yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva veden todellinen kulutus. Seuraavassa kappaleessa todetaan, että tarkoitettuun muutokseen voidaan myös varautua yhtiöjärjestyksen muutoksella.

Kyseessä oli vuonna 2009 hyvää tarkoitettava uudistus asunto-osakeyhtiölakiin, jonka sisältämää muutosta yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan ole tehtävissä 1960-luvulla laadittuun yhtiöjärjestykseen, jossa kyseiseen päätökseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Tämän pykälän osalta lainsäädäntö asettaa asunto-osakeyhtiöt eriarvoiseen asemaan keskenään. Lain kirjoitetusta tekstistä voisi lukea, että tällä säädöksellä ohitetaan yhtiöjärjestyksen tiukempi määräys, kun on kyseessä todelliseen vedenkulutukseen perustuva osakkaan laskutus, maksaahan jokainen osakas huoneistokohtaisen sähkömittarin kulutuslukeman perusteella oman sähkönkulutuksensa.

Korjausrakentamisen energiamääräysten mukaisesti rakennuslupaviranomaiset edellyttävät linjasaneerauksen yhteydessä huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamista. Tämän määräyksen, samoin kuin asunto-osakeyhtiölainkin, tarkoituksena on tehokkaasti vähentää vedenkulutusta, kun laskutuksessa siirrytään vesimaksun perintään mitatun kulutuksen perusteella osakkailta. Samoin on huomiotava se, että yhdenkään osakkaan ei tarvitse maksaa yhdenkään ulkopuolisen vedenkulutusta, mikäli oma vedenkulutus on pienempi, vaan maksaa ainoastaan sen, mitä on itse kuluttanut.

On tärkeää, että vedenkulutus voidaan laskuttaa osakkailta mitattujen kulutuslukemien mukaan. Tämä edellyttäisi yhtiöjärjestyksen muutosta, johon tarvitsemme nyt voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen. Laki pitäisi säätää sellaiseksi, että laki syrjäyttää yhtiöjärjestyksen tiukemman määräyksen tämän kohdan osalta.

Luin tämän suoraan erään asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan minulle lähettämästä kirjeestä, ja minulla on syytä olettaa, että tämä kirje pitää paikkansa. Eli minä luovutan edustaja Talvitielle, joka on tehnyt hyvän lakialoitteen, tämän paperin, ja minä toivon, kun te käsittelette sitten valiokunnassa tätä, että tämä esitys otetaan soveltuvien osin huomioon, koska kyse on aika pitkälle samasta, niin sanotusta teknisestä muutoksesta lakiin.

15.51 Eero Lehti kok: Arvoisa herra puhemies! Edustaja Talvitie on tehnyt harvinaisen hyvää työtä, kuvannut suuren osan niistä ongelmista, joita nykyinen asunto-osakeyhtiön käytännön työ kohtaa. Ennen kaikkea se, että tietyissä tilanteissa vaaditaan yksimielisyyttä, jättää yhdelle osakkaalle merkittävän, sanoisinko, esto-oikeuden, joka sitten käytännössä joudutaan maksamaan tavalla tai toisella, jos halutaan edetä. Sama koskee parvekelasituksia, kaapelitelevisioyhtiön ohjelmapalveluiden siirtämistä huoneistoihin et cetera et cetera. Käytännössä näitä ongelmia on paljon, ja pahimmat syntyvät usein silloin, kun rakennus joudutaan purkamaan, oli syynä se, että asemakaava on vanhentunut, tai esimerkiksi homevauriot yhtiön huoneistoissa. Minun mielestäni tämä laki on kaiken kaikkiaan uusittava, jotta oltaisiin järkevässä tilanteessa. Silloin esimerkiksi käyvät aika hyvin osakeyhtiölain periaatteet, jotka ovat osoittautuneet varsin käyttökelpoisiksi. — Kiitos.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 119/2016 vp

15.52 Kari Uotila vas: Arvoisa puhemies! Edustaja Talvitie esitteli erittäin hyvin tämän lakialoitteen ja sen perusteet, ja oikeastaan jo sen takia, että on 105 nimeä, ja sen takia, että tässä ovat taustalla oululaiset kansanedustajat, haluan tätä kannattaa lämpimästi, koska Oulu on ollut esimerkkinä, maankäytön ja rakentamisen ja tehokkaan maapolitiikan mallina, muillekin suuremmille kaupungeille tässä maassa.

Mutta se on todellakin näin, että vaikka talojen ikä ei sinällään välttämättä ole ongelma tässä — Töölössä on paljon komeita kerrostaloja, jotka ovat hyvässä kunnossa — niin se on ongelma, että meillä on huonosti rakennettuja ja huonossa kunnossa olevia taloyhtiöitä, taloja. Niiden uudistaminen ja samalla vaikkapa lisärakennusoikeuden saaminen ja sitten sen lisärakennusoikeuden turvin esteettömyyden edistäminen, hissien rakentaminen, peruskorjauksen tekeminen ja niin edelleen on todella, todella kannatettavaa.

Monta kertaahan asukkaat pelkäävät niitä remontteja: kun iso peruskorjaus tulee vanhempaan kerrostaloon, niin se saattaa merkitä kymmenientuhansien eurojen asuntokohdasta kustannusta, ja pienituloisemmat ihmiset, yleensä ikääntyneet ihmiset, ovat pulassa näiden kustannusten takia. Senkin vuoksi se vaihtoehto, että asiallisesti pystyttäisiin miettimään kokonaan purkamista, uuden rakentamista, rakennusoikeuden lisäämistä ja sillä tavalla myös yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, olisi sekä taloudellisesti että kokonaisuuden kannalta ihan järkevää. Ja siinä mielessä, kun tässä kuitenkin on tämä yhdeksän kymmenesosaa, siinä kuitenkin se vähemmistönsuojakin sillä tavalla tulee turvattua.

15.54 Sami Savio ps: Arvoisa puhemies! Edustaja Talvitien ynnä lukuisien muiden edustajien, yli 100 edustajan, laatima ja allekirjoittama lakialoite asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi keskittyy asiaan, joka on kansallisvarallisuutemme tärkeän osan eli asuntokannan kehittämisen kannalta merkittävä, ja näinhän täällä ovat edellisetkin puhujat todenneet. Olen myös itse allekirjoittanut tämän hyvän lakialoitteen.

Lakialoitteella pyritään saamaan muutos nykyiseen lainsäädäntöön, jossa yhtiön purkamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiössä yksimielinen päätös. Tällä lakiesityksellä siirryttäisiin osakeyhtiölain mukaiseen määräenemmistöpäätösmenettelyyn ja parannettaisiin siten kiinteistökannan kehitysmahdollisuuksia. Lakiesityksellä turvattaisiin toisaalta myös vähemmistöön jäävien osakkaiden oikeudet osakkeiden lunastusvelvollisuudesta säätelemällä.

Arvoisa puhemies! Kuten tässä keskustelussa nyt on jo käynyt ilmi, niin monien vanhojen taloyhtiöiden korjausvelka on noussut suureksi eikä yksittäisten remonttien tekeminen ole kaikilta osin aina järkevää verrattuna siihen, että purettaisiin vanha rakennus ja rakennettaisiin kokonaan uusi tilalle. Kuten edustaja Talvitie esittelypuheenvuorossaan totesi, niin asumiseen liittyy paljon henkilökohtaisia tunteita ja muistoja, mikä on tietysti täysin ymmärrettävää, ja se toisinaan hidastaa tätä purkamista tai kokonaan estää sen, koska pieni määrä yhtiön osakkeenomistajista ei purkamista halua, mutta tästä huolimatta myös 90 prosentin määräenemmistön tahto on erittäin huomionarvoinen asia. Valitettavasti se ei nyky-lainsäädännön voimassa ollessa toteudu. Tämä lakiuudistus onkin erittäin kannatettava. Toivon sille asiallista valiokuntakäsittelyä. Onhan sen tosiaan allekirjoittanut yli 100 kansanedustajaa.

15.56 Mari-Leena Talvitie kok: Arvoisa puhemies! Kiitos edustajille kannatuksesta, ja otetaan kiinni tästä edustaja Eestilän tuomasta asiasta, joka liittyy toki tähän asiaan mutta on hieman erilainen, liittyen myöskin tuohon asunto-osakeyhtiölain päätöksentekoon.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 119/2016 vp

Mitä asioita pystyttäisiin edistämään sillä, että yksimielisyys ja jokaisen osakkaan suostumus voisi siirtyä tähän määräenemmistöpäätökseen, sen varmaan valiokunta sitten tulee arvioimaan.

Lyhyesti vielä tästä asunto-osakeyhtiön hallintoon liittyvästä: Purkava lisärakentaminen on todellakin haastava hanke, jos ajatellaan, että yleensä tällainen asunto-osakeyhtiön hallinto on niin sanottua maallikkohallintoa ja se tarvitsee niitä ulkopuolisia asiantuntijoita hyvin aikaisessa vaiheessa. Tietenkin tällainen on taloudellisesti kannattava hanke erityisesti silloin kun rakennusoikeuden lisäys on mahdollisimman suuri — jos siis taloyhtiö päättyy siihen, että rakennus puretaan. Mutta sitten tietenkin rakennusoikeuden lisäys edellyttää aina sen asemakaavamuutoksen, ja näin ollen siitä tulee myöskin kunnallisen päätöksenteon myötä sidosryhmiä koskeva ja julkinen hanke, eli prosessi kestää väistämättä vuosia. Mutta tässä voi nähdä, että isännöitsijöiden erikoistuminen tähän asiaan voisi tuoda myöskin uusia liiketoimintamahdollisuuksia, jos meillä tulevaisuudessa osa isännöitsijätoimistoista kokisi, että he haluaisivat erikoistua tähän purkavaan lisärakentamiseen ja pystyisivät näin ollen tukemaan asunto-osakeyhtiöiden hallituksia tässä rakennuttaja- ja kaavaprosessissa.

Toivottavasti tämä lakialoite saa mahdollisimman nopeasti sille kuuluvan käsittelyn ja oikeusministeriö aloittaa valmistelutyön.

15.58 Päivi Räsänen kd: Arvoisa herra puhemies! Minäkin haluan kiittää edustaja Talvitietä tämän lakialoitteen valmistelusta ja myös siitä, että olette jaksanut kerätä tälle hyvin vaikuttavan kannattajajoukon. Tässä tartutaan ehkä kohtuullisen pieneen mutta kuitenkin tärkeään asiaan asuntopolitiikassa: siihen, että pystytään joustavoittamaan ja tuomaan mahdollisuuksia lisää myös purkaa tätä vanhaa rakennuskantaa. Toivon todella, että tämä aloite etenisi niin, että se saisi valiokunnassa asianmukaisen käsittelyn, ja etenisi myös lainsäädännöksi.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.