

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN LAUSUNTO 24/2014 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle ryhmärakennuttamislaki sekä laeiksi asuntokauppalain 2 ja 7 luvun ja kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Talousvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 18 päivänä marraskuuta 2014 lähettäessään hallituksen esityksen eduskunnalle ryhmärakennuttamislaki sekä laeiksi asuntokauppalain 2 ja 7 luvun ja kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta (HE 228/2014 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi talousvaliokuntaan samalla määrännyt, että ympäristövaliokunnan on annettava asiasta lausunto talousvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen, oikeusministeriö
- yliarkkitehti Timo Saarinen, ympäristöministeriö
- toimitusjohtaja Jaakko Taivalkoski, Rakennusosakeyhtiö Hartela
- toimistopäällikkö Sami Haapanen, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto
- lakimies Eeva Lahikainen, Finanssialan Keskusliitto
- puheenjohtaja Juha Sarakorpi, Ryhmärakennuttajat ry.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki, jonka tarkoituksena on edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edistämällä näin myös rahoituksen saamista hankkeille. Valiokunta tukee hallituksen esitystä pitäen lain säätämistä ryhmärakennuttamisesta tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena myös asuntomarkkinoiden monimuotoisuuden kannalta.

Ryhmärakennuttaminen on vielä marginaalinen, mutta kuitenkin yleistynyt rakennuttamista, joka osaltaan lisää vaihtoehtoja ja valinnanvaraa asuntomarkkinoilla ja sitä kautta edistää tavoitetta kohtuuhintaisesta asumisesta. Kaikki toimenpiteet, jotka lisäävät asuntojen tarjontaa, edistävät periaatteessa osaltaan kohtuuhintaista asumista.

Ryhmärakennuttamisella ei ole vielä virallista määritelmää, eikä käsite ole muutoinkaan vakiintunut. Ryhmärakennuttamisella on tarkoitettu omatoimisen ja rakennusliikevetoisen

asuntorakennuttamisen välimuotoa, jossa ryhmä tulevia asukkaita järjestäytyy ja ryhtyy asunton rakennuttamishankkeeseen yhdessä. Ryhmärakentamisen ajatus ei ole sinänsä uusi, sillä esimerkiksi 1900-luvun alussa Helsingissä rakennettiin huomattava määrä kerrostaloja vastaavalla tavalla omatoimisesti. Ryhmärakennuttamisen voinee sanoa osaltaan pohjautuvan osuuskuntapohjaiseen rakennuttamiseen ja toisaalta sotien jälkeiseen hartiapankkirakentamisen perinteeseen, joka on edelleenkin olemassa omakotitalojen ja kesämökkien rakentamisessa. Vasta viimeisen vuosikymmenen aikana tästä on uudelleen muodostunut varteenotettava tapa tuottaa asuntoja kilpailukykyiseen hintaan. Eri näisistä rahoitusvaikeuksista huolimatta jo kymmenkunta ryhmärakennuttamishanketta on saatu valmiiksi Helsingissä. Lisäksi kohteita on rakenteilla runsaasti. Ryhmärakennuttamiskohdetut kuitenkin sijaitsevat hyvillä paikoilla ja ovat korkealaatuisia, joten rakennuttamisen luonne on jossain määrin muuttunut. Menettelyn ydin on kuitenkin asukaslähtöisyys; asukkaat sitoutuvat hankkeeseen ja voivat vaikuttaa sen sisältöön ja etenemiseen alusta lähtien. Rakennusliikkeen normaalisti ansaitsema voittomarginaali jää asukkaiden hyödyksi.

Ryhmärakennuttamislakiehdotuksessa ryhmärakennuttaminen määritellään virallisesti. Ryhmärakennuttamista on lakiehdotuksen 1 §:n mukaan rakennuttaminen, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai -rakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksenaan hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Ryhmärakennuttamisena pidetään myös rakennuttamista, jossa ryhmä edellä mainitussa tarkoituksessa perustaa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön, jolle rakennutetaan vastaavasti.

Valiokunta pitää hyvänä lakiehdotuksen 2 §:ään sisältyvää rajausta, jonka mukaan lain säännöksiä ei sovelleta, jos tarkoituksena on ryhmärakennuttaa yhteensä enintään kolme asuntoa. Esimerkiksi paritalon rakennuttami-

seen ei siten ole pakko soveltaa ehdotettua lakia, mikä on perusteltua hallinnollisen taakan välttämiseksi.

Valiokunta toteaa, että ryhmärakennuttamisessa asukkaiden vaikutusmahdollisuudet tilaratkaisuihin toteutuvat tavallista paremmin. Ryhmärakennuttamisen kautta myös kerrostaloasumiseen saadaan enemmän mahdollisuuksia yksilöllisiin ratkaisuihin. Yksilöllisille ratkaisuille on yhä enemmän kysyntää, samanaikaisesti kun toisaalta yhteisöllisyyttä arvostetaan ja asumiseen liittyvät ratkaisut voivat saada uusia muotoja. Ryhmärakentamiseen sitoutunut joukko voi halutessaan luoda tilaratkaisuin yhteisöllisyyden tunnetta ja toimintatapoja. Monissa ryhmärakentamisen hankkeissa onkin enemmän yhteistiloja kuin yleensä, ja siten hankkeet voivat toimia edelläkävijöinä uudenlaisten palveluja hoivaratkaisujen kokeilussa.

Valiokunta pitää asuntomarkkinoiden terveen toiminnan ja myös segregaatoin ehkäisemisen kannalta tärkeänä asuntotuotannon ja asuinalueiden rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuutta. Yleistyessään ryhmärakennuttamisella voi olla osansa yhtenä rakennuttamisen muotona, joka edistää markkinoiden toimintaa ja kohtuuhintaisen asumisen tavoitteen toteutumista. Se myös tekee kustannukset näkyvämmiksi ja voi sitä kautta haastaa perinteiset toimijat hinnallaan.

Hallituksen esitys on tarpeen, sillä lainsäädännön puuttuessa ryhmärakennuttamishankkeiden menettelytavat ovat olleet vaihtelevia, mikä on vaikeuttanut rahoituksen saamista. Lainsäädäntö on tarpeen myös hankkeeseen osallistuvien suojaksi sekä rakennuttajakonsulttien aseman selkeyttämiseksi. Huomion arvoista on, että lakiehdotuksessa rakennuttajakonsultin vastuu on tavanomaista laajempi. Rakennuttajakonsultin on myös otettava pakollinen vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on lain mukaan vastuussa.

Valiokunta korostaa, että hankkeen onnistumisen kannalta on ratkaisevaa, että siinä on ammattitaitoiset suunnittelijat ja osaavat rakentajat sekä muut toteuttajat. Rakennuttajakonsulttiveitoon ryhmärakennuttaminen lienee tulevaisuu-

nessa yleisin ryhmärakennuttamisen muoto, mutta kaikki toteutusmuodot ovat tarpeen. On arvioitu, että konsulttiyritysten määrä lisääntyy. Rakennuttajakonsulttien osaamistasoon on tarpeen kiinnittää jatkuvaa huomiota. Valiokunta toteaa, että ehdotettu laki ei sisällä säännöksiä rakennuttajakonsulttien kelpoisuusvaatimuksista.

Valiokunta korostaa, että uuden lainsäädännön lisäksi parhaiden käytäntöjen sekä sopimus-

ja toimintamallien luominen on tärkeää. Esimerkiksi mallisopimukset on tarpeen saattaa yleisesti saataville ja ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden hyödynnettäväksi.

Lausunto

Lausuntonaan ympäristövaliokunta esittää,

että talousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 2014

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Martti Korhonen /vas
jäsen. Tarja Filatov /sd
Timo Heinonen /kok
Pauli Kiuru /kok
Jukka Kärnä /sd
Jari Lindström /ps

Eeva-Maria Maijala /kesk
Martti Mölsä /ps
Raimo Piirainen /sd
Anni Sinnemäki /vihr
Mirja Vehkaperä /kesk
Juha Väättäinen /ps.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.