

Oikeusministeriölle

OULUN KAUPUNGIN LAUSUNTO ARVIOMUISTIOON JA SELVITYKSEEN PURKAVAN LISÄRAKENTAMISEN EDELLYTYKSISTÄ JA SIIHEN LIITTYVISTÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARPEISTA

Tervetullut uudistus

Yksi nykyisen hallituksen ohjelman tavoitteista on asuntorakentamisen lisäämisen ohella asuntokannan uudistaminen, asuntokysyntään vastaaminen, asumisen valinnanvapauden lisääminen sekä asuntotarpeen rakenteen muutokseen vastaaminen.

Täydennysrakentaminen on yhä tärkeämmässä roolissa suurten kaupungin kasvussa. Kaupunkirakenne tiivistyy ja kaupungin kasvua haetaan tässä yhteydessä myös tonttien lisä- ja uudelleen rakentamisen kautta. Kaupungit miettivät monipuolisesti tarkoituksenmukaisia keinoja tukea täydennysrakentamishankkeita alueellaan. Hankkeilla pyritään kehittämään alueita kokonaisvaltaisesti, minimoimaan liikkumiskustannuksia ja –aikaa, lisäämään yhteiskunnan tuottavuutta sekä kohentamaan ikääntyneiden lähiöiden imagoa.

Hankkeissa on lähes aina mukana rakentajakumppani, taloyhtiön itse rakennuttamat kohteet ovat erittäin harvinaisia. Rakentaja tuo monipuolista osaamistaan hankkeen organisointiin, suunnitteluun ja toteutukseen. Osaamisensa lisäksi rakentaja tuo yhteistyöhön myös oman liiketaloudellisen intressinsä ja riskinkantokykynsä. Pienosakasyhtiön kyky ottaa ja kantaa taloudellisia vastuita ja ottaa riskejä on rajallinen, siksi ammattilaisen riskinkantajan rooli hankkeessa sekä huolellinen esi- ja hankesuunnittelu vertailulaskelmineen peruskorjaukseen nähden ovat välttämättömiä edellytyksiä taloyhtiön purkavaa lisärakentamista koskevalle päätöksenteolle. Taloyhtiö voi pienentää osaamisvajeensa merkitystä hankekumppanin valinnassa kilpailuttamalla useita toimijoita.

Yhteisenä tavoitteena kaupungeilla ja taloyhtiöillä on täydennysrakennushankkeiden kannattavuuden luominen sekä kokonaiskuvan saaminen kaupungin kaavoitus-, tontinluovutus-, maksu- ja sopimuskorvauspolitiikan keinojen sekä kaavoitus- ja rakennuslupaprosessin sujuvoittamisen vaikuttavuudesta tämän kannattavuuden luomisessa. Oulun kaupunki arvioi ja mallintaa tänä vuonna keskustan Heinäpään alueella erilaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja mm. pilottitaloyhtiöiden kanssa. Tällöin arvioidaan rakentamistalouden ja kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi mm. kaavamerkintöjen ja pysäköintiratkaisujen vaikutusta hankkeiden taloudelliseen perustaan. Lisäksi kaupunki arvioi eri kustannus- ja hyötytekijöiden kertaluokkaa osana täydennysrakentamisen kokonaiskannattavuutta vuokratontilla sijaitsevan taloyhtiön kannalta kolmella eri alueella Oulussa sekä

tavoittelee helppokäyttöistä mallia tällaisten hankkeiden kannattavuuden karkeaa arviointia ja markkinointia varten.

Oulun tonttimaan ja asuntojen hintataso on edullinen vertailtaessa muihin kasvukeskuksiin. Tällainen toimintaympäristö ei tuo lisää kannustavuutta eikä kannattavuutta taloyhtiöiden täydennysrakentamisen yhtälöön – vaikka paljon muita kaupungin ja kuntalaisten kannalta edullisia yhteiskunnallisia vaikutuksia omaakin.

Laajan ja vanhenevan kiinteistökannan järkevä hoito ja kunnossapito ovat kansallisesti tärkeitä tehtäviä. Tontin rakennusten taloudellisesti perustellun osittain tai kokonaan purkamisen estyminen yksittäisen osakkaan lukitun mielipiteen vuoksi on kohtuutonta niin taloyhtiön kaikkien muiden osakkaiden oikeuksien kuin myös kaupungin kestävä kasvun kannalta.

Muistio ja selvitys

Muistiossa ja selvityksessä on kiinnitetty kattavasti huomiota lakien ja muun säännösympäristön analysoinnin lisäksi muihin keskeisiin seikkoihin kuten osakkaiden hallintaoikeuteen ja asumisturvaan puuttumisen vaikuttavuuteen, osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, talon omistavien yhtiöiden liiketoimintariskien kiellon esittelyyn, taloyhtiön hallinnon vastuisiin, asumisen laadun paranemiseen, asuntorahoitukseen ja asuntojen vakuuskäyttöön sekä asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautumiseen osakkaiden ja muiden toimijoiden kesken. Kiinnostavan lisän selvitykseen toivat osakkailta saatujen kannanottojen esittely sekä toteutettujen purkavan lisärakentamisen hankkeiden analysointi – vaikka samantyyppisiä ja määrältään vähäisiä ovat olleetkin.

Määräenemmistövaatimuksen mitoitusta sekä hanketta vastustaneen osakkaan lunastusvaatimusoikeutta ja lunastusarvioinnin sisältöä on analysoitu myös hyvin. Taloyhtiön päätöksenteon lakiperusta vaatii tarkempia määräyksiä ohjaamaan purkavan täydennysrakentamisen hankkeiden päätöksentekoa. Julkisen rahoituksen antaminen suunnitteluvaiheeseen hankkeiden mahdollistamiseksi on perusteltu avaus; myös muita julkisen sektorin keinoja on pidettävä koko ajan esillä kansallisesti tärkeän täydennysrakentamisen tavoitteen tukemiseksi, mm. verotuskannustimet.

Selvityksen sisältämät purkavan lisärakentamisen prosessin, organisoinnin ja talouden kuvaukset ovat seikkaperäiset ja laadukkaat; talouden kuvauksen osio on erityisen ansiokas. Selvityksen kohteen monimuuttujaisuus huomioon ottaen esitykset eivät voikaan olla tyhjentyvät.

Kunnossapitotyön käsitteen laajentaminen on mielenkiintoinen esimerkki käsitteistön uudelleen määrittelystä keinona täydennysrakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi. Tämäkin kertoo selvityksen tarkasta otteesta aiheeseensa. Omistajansuoja-käsitteen haastaminen on perusteltu esitys.

Lakimuutoksen laatimiseen esitetty vuorovaikutteinen valmisteluprosessi, joka antaisi tilaa myös yhteistyömallien testaukselle, on erittäin kannatettava esitys.

Lopuksi

On hienoa havaita, että tämä kuntasektorinkin esillä pitämä uudistus on nyt johtanut tähän täydennysrakentamista tukevaan lakiesitykseen.

Hahmoteltu uusi toimintaympäristö on sekä perusteltu, sisällöltään oikeanlaatuinen että myös muutosten määrältä oikein mitoitettu. Myös muutoksen hyötyjä on kuvattu monipuolisesti. Analyysi ja kaavailut muutokset rajauksineen ottavat huomioon kattavasti asiaan liittyvät intressit ja intressitahot. Lopputulos esitettyine toimineen on kohtuullinen eri osapuolten kannalta ja ottaa huomioon riittävällä tavalla osakkeenomistajien ja muiden intressitahojen, kuten luottajat, oikeusturvan.

Oulun kaupungin mielestä lausuntopyyntöä kohteena oleviin muistioon ja selvitykseen perustuvat, osakkaan nykyistä oikeudellista asemaa heikentävät muutokset lainsäädäntöön olisivat paitsi perusteltuja, myös hallittuja ja oikeassa määrin säänneltyjä.

Oulussa 30.3.2017

Kohteliaimmin,

Jukka Kokkinen

Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäällikkö

Oulun kaupunki