

**Viite:** Dnro OM 14/41/2016

**Asia:** Lausuntopyyntö Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve

Lausunnon jättöaikaa Asumisterveysliitto AsTe ry:lle on myönnetty 7.4.2017 saakka

**Lausuntonaan Asumisterveysliitto AsTe ry ei kannata Asunto-Osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen ja asunto-osakeyhtiö lain muutostarvetta miltään osin**

**Perustelut kannanotollemme seuraavassa:**

**Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve Liite 1**

**Sivu 1/6** Määritely: Purkava lisärakentaminen .... vanhan rakennuskannan purkamista ja uuden rakentamista.

- tarkoittaa siis koko rakennuskannan purkamista, ei yksittäisen rakennuksen.
- kyseessä on siis kaavoituksen toteutumiseen liittyvä tavoite.
- perusteena purkavaan lisärakentamiseen voi olla vain seuraava lähtökohta: jokin alue asemakaavalla tai sen muutoksella on määritelty sellaiseksi, että alueen luonne, rakennusoikeuslisäys tai tonttijako kannustaa kiinteistöjen omistajia purkavaa lisärakentamiseen.
- sitten jos alueella on yksittäinen tai muutama asuntoyhtiö, niin niiden muutosrakentamiseen tarvitaan As Oy lain muutos.

**Sivu 5/6** Purkava lisärakentaminen voi olla teknisesti järkevä keino purkukuntoisen rakennuksen uudistamiselle, mikä on mahdollista nykyisenkin As Oy-lain mukaan. Talo muuttuu purkukuntoiseksi vain huonon kiinteistönpidon seurauksena. Nykyinen "yksimielinen" päätöksenteko on tarkoituksenmukainen, kun yhtiö itse paikkaa oman kiinteistönpitonsa seurauksia.

Rakennuksen kunnostaminen ja lisärakentaminen on mahdollista nykyisenkin As Oy-lain mukaan toimien. Päätöksenteon tulee pysyä yhtiössä.

Ehdotuksessa ei ole tunnistettu vaikutuksia nykyisten asukkaiden asumiseen. Purkava lisärakentaminen ulkopuolisten avulla on käytännössä mahdotonta. Yhtäältä vanhassa rakennuksessa asuu vanhoja ihmisiä, joilla ei ole mahdollisuutta rahoittaa lisärakentamista eikä maksaa kohonneita asumiskustannuksia.

**Arviomuistio OM/LAVO/YOY/Tervonen 25.1.2017**

**Liite 2**

**Sivu 1.** Käsitteet ovat jotenkin sekaisin. Huom! Peruskorjaus on osa rakennuksen tavanomaista kunnossapitoa. Uudistaminen on asia erikseen. Molempia varten on olemassa pykälät. Mitään uusia lainkohtia ei tarvita.

Lakialoitteen tekijöillä ei ole ollut tiedossa, että purkaminen ja lisärakentaminen ovat täysin mahdollista nykyisenkin As Oy-lain mukaan. Siinä on tarvittavat pykälät olemassa rakennuksen purkamista ja uudistamista varten. Varmistin asian rakennusvalvontaviranomaiselta.

Uusi esitetty pykälä ei paranna eikä edistä päätöksentekoa, vaan monimutkaistaa sitä tuomalla yhden lisäreitin päätöksentekoon; reitin, joka on tarpeeton. Lakialoitteessa olevan pykäläesityksen tavoitteena näyttää olevan lopettaa purkukohteena oleva asuntoyhtiö.

Mitenkähän tämä edistää asumista? Kyseessä ei ole mitenkään asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen.

**Sivut 2-5.** Purkavaa lisärakentamista tulee ohjata kaavoituksella niin kuin muutakin rakentamista. Sen avulla rakennusoikeutta lisäämällä on mahdollista, että lisärakentamista tapahtuu. Siten esim. 3 kerroksiset 1960-70 luvun elementtitalot muuttuvat nopeasti 5-8 krs taloiksi. Jos vain asuntokysyntää on.

**Sivut 5-13.** Ratkaistavia kysymyksiä ei ole tunnistettu juuri lainkaan. Kriittiset asiat puuttuvat. Nykyiset pykälät ovat riittävät.

Sen sijaan asunto-yhtiöiden hallintotapa on kehittymätön, sillä hallituksella ei ole mitään taloudellisia mahdollisuuksia toimia sellaisella tavalla, että osakkaiden tiedonsaanti olisi turvattua ja riittävää.

Pääsääntöisesti hallitus toimii ilman palkkioita. Eikä hallituksella ole käyttövaroja riittävien lähtöselvitysten ja suunnitelmien laatimiseen. Toisin sanoen yhtiön ja osakkaiden päätöksenteko on kiinni tiedoista, jotka nyt puuttuvat.

Jos pääministeri Sipilän hallitus haluaa sujuvoittaa asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa, niin sitä varten tarvitaan harkinnanvaraisia riittävän suuria avustuksia, joilla yhtiön hallitus voi teettää riittävät lähtöselvitykset. Tällä varmistetaan, että halua uudistuksiin ja purkavaan lisärakentamiseen on, mutta nykyisten osakkaiden ja asukkaiden oikeudet taataan helpoiten lisäämällä osakkaiden tietoa tärkeissä asioissa.

## Lakialoite 105/2016 vp, As Oy lain 6 luvun 37§n muuttamisesta

Liite 3

### Lakialoitteessa on sekoitettu käsitteet:

- yhtiön purkaminen
- purkava lisärakentaminen.

Yhtiön purkaminen ei ole välttämättä tarpeellinen, jos yhtiö päättää ryhtyä uudistamaan rakennustaan purkamalla vanhan ja rakentamalla tilalle uuden. Tämä on mahdollista ja sellaista on tapahtunut useilla paikkakunnilla maassamme.

Purkavaa lisärakentamista koskeva päätöksenteko on mahdollista nykyisen As Oy-lain puitteissa ja sitä varten on olemassa erillinen pykälä 33§.

Aloitteen mukainen pykälä (37§) on ehdotus, jonka tarkoituksena voi olla mm. asuin kerrostalo tontin käyttäminen liikerakentamiseen, yhteistyössä kaavoittajan ja rakennusliikkeen kanssa. Lakialoitetta ei voi tukea, sillä se ei vaikuta asuntojen syntymiseen eikä rakennusten uudistumiseen.

Lakialoitteen tekijät ovat tehneet lakiesityksen As Oy lain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta yksimielisen päätöksenteon muuttaminen määräenemmistöksi, jolla voidaan yhtiön omistama rakennus purkaa tai tilalle rakentaa uusi jne... /"Tällaisessa päätöksessä vähemmistöön jääneellä osakkaalla on painavien syiden vallitessa oikeus vaatia päätöstä kannattaneilta osakkailta osakkeidensa lunastamista" ...

Kuinka voi olla mahdollista, että ihminen menettäessään oman kotinsa joutuu esittämään erityisen painavia syitä ja perusteluita oman kotinsa säilyttämisen ja omaisuuden arvon puolesta.

Tämä tulee johtamaan sellaiseen lopputulokseen, että osakkeen omistajan tulee nostaa juttu käräjäoikeudessa näiden painavien syiden esittämiseksi.

Loukataanko lakiesityksellä yhdenvertaisuus periaatetta ja toteutuuko tässä perustuslaki.

Lakiesitys monimutkaistaa asunto-osakeyhtiöiden tilannetta. Lakialoitteen hyväksyminen tuo työtä juridiikan asiantuntijoille runsaasti.

**As Oy lain purkava lisärakentaminen, valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminta**  
**Liite 5a, 5b, 5c, 5d**

**Sivu 33.** Esimerkeistä puuttuvat kokonaan ullakkorakentamiset, tonttia täyttävät lisärakennukset, lisäkerrosten rakentaminen jne.

Lisäksi voidaan sanoa, että vuokratonteilla olevat rakennuksen kuuluvat automaattisesti sellaiseen riskiryhmään, joiden kunnossapito on laiminlyöty ja tullaan laiminlyömään. Vuokratonttien problematiikkaa ei käsitellä lainkaan.

**Sivut 34-37.** On esitetty toteutusmuotoja, jotka ovat tekeillä. Siis nykyisen As Oy-lain puitteissa.

**Sivu 39.** Purkava lisärakentaminen ei ole peruskorjauksen vaihtoehto. Peruskorjaus on keino hoitaa kiinteistön kunnossapito. Purkava lisärakentaminen on kiinteistön kehittämistä, joka voi sisältää myös peruskorjauksen.

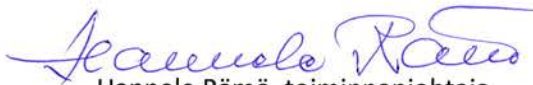
**Sivu 40-45.** Osoittavat selvästi, miten vaativa tehtävä on hoitaa ”purkava lisärakentaminen”. Sivutoiminen hallitus ei sellaiseen kykene, ilman riittävää tukirahoitusta.

**Sivu 46-55.** Organisointi ja talous ovat järjestettävissä nykyisen lain puitteissa.

**Sivu 56.** Hyvä taulukko.

**Sivut 57-75.** Hämmentää se, miten näin pitkässä raportissa on onnistuttu sivuuttamaan keskeinen lähtökohta. Kunnan on kaavoitettava purkavalle lisärakentajalle rakennus oikeutta (tai lisätonttia), jotta hankkeen rahoitus on mahdollinen – edellyttäen tietenkin sen, että asunnoille on kysyntää. Asunto-osakeyhtiöt ja rakentajat löytävät kyllä toisensa.

Heinolassa 4.4.2017



Hannele Rämö, toiminnanjohtaja

VTT05/020 RTA

Asumisterveysliitto AsTe ry

Kaivokatu 5-7

18100 Heinola

03-877 5412, gsm 044-551 8542