

Asia: OM 14/41/2016

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset

Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?

Kyllä on. Purkava lisärakentaminen on toisinaan kustannustehokkaampaa kuin mittava peruskorjaus. Vaatimus yksimielisestä päätöksenteosta saattaa usein estää hankkeen toteuttamisen purkavana lisärakentamisena, vaikka se ei kokonaistaloudellisesti ole osakkaiden edun mukaista. Purkavan lisärakentamisen hyvänä puolena on myös se, että osakas voi saada muuttuneita asumistarpeitaan paremmin vastaavan huoneiston. Purkava lisärakentaminen kohdistuu alueille, joilla jo on yhdyskuntatekninen infrastruktuuri, palvelut ja yhteydet, joten rakentamisesta syntyy vähemmän kustannuksia kuin kokonaan uusilla alueilla. Purkavalla lisärakentamisella voidaan saada aikaan tehokasta ja tiivistä täydennysrakentamista, joka osaltaan myös elinvoimaistaa alueella tarjottavia palveluita ja lisää viihtyvyyttä alueella. Riittävällä asuntotuotannolla on suuri merkitys työvoiman saannin turvaamisessa.

Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä (ks. Liite 2) riittävällä tavalla? Jos ei, miltä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?

Mielestämme kyllä. On hyvä, että lausuntopyynnössä tiedustellaan erikseen lausunnonantajien käsitystä markkinoihin.

Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat (ks. Liite 2) laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?

Ei lausuttavaa tältä osin.

Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käytettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?

Keskuskauppakamarin näkemyksen mukaan purkavaa lisärakentamista tulisi olla mahdollista käyttää uudisrakentamiseen pelkkää asuntorakentamista laajemminkin. Asuin- ja liiketilarakentamisen yhdistäminen voi joissain hankkeissa olla tarkoituksenmukaista.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Tältä osin on hyvä kuulla alan markkinatoimijoita myös siinä vaiheessa, kun hanke etenee. Tässä vaiheessa ei ole arviota.

Lähtökohtia purkavan lisärakentamisen mahdollistavalle asunto-osakeyhtiölain muutokselle

Onko purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset mielestänne tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita ratkaistavia kysymyksiä asiaan liittyy?

Nähdäksemme kyllä.

Pidättekö arviomuistiossa tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi riittävinä/tarpeellisina? Kommenttinne mahdollisista puutteista tai ongelmallisina pitämistänne ehdotuksista?

Esitetyt toimet ovat erittäin tarpeellisia purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi, koska muuten päätös saadaan aikaan vain hyvin harvoissa tapauksissa. Tärkeää päätöksenteon sujumuuden kannalta on esittää tarpeelliset ja riittävät tiedot osakkaiden päätöksenteon tueksi. Näitä voivat olla esimerkiksi esimerkkilaskelmat siitä, mitä kokonaistaloudelliset kustannukset kullekin osakkaalle ovat mittavassa peruskorjausvaihtoehdossa tai purkavassa lisärakentamisvaihtoehdossa.

Onko osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä mielestänne arviomuistiossa tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita tiedontarpeita osakkailla on?

Hyvä ja avoin viestintä sekä riittävät selvitykset päätöksenteon tueksi ovat olennaisessa osassa päätöksentekoprosessissa. Purkavaa lisärakentamista koskevan selvityksen mukaan verokohtelussa on joskus ollut epäselvyyksiä ja tämä on saattanut vaikeuttaa päätöksentekoa. Hankkeen jatkovalmistelussa tämä asia olisi tärkeä pitää esillä.

Pitäisikö purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajalle jne.) mielestänne säätää tarkemmin laissa?

Nähdäksemme ei. Hankkeet voivat olla hyvin erilaisia ja tarkoituksenmukaisinta on se, että taloyhtiö voi valita juuri omaan tilanteeseensa parhaiten soveltuvimman tavan. Esimerkkitapaukset, hyvät käytännöt sekä tiedottaminen onnistuneista hankkeista voivat olla hyödyksi eri toteuttamistapavaihtoehtoja harkittaessa.

Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä mielestänne säätää määränemmistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?

Taloudellisten edellytysten säätäminen laissa voi olla tarkoituksenmukaista silloin, jos määränemmistövaatimus asetetaan hieman alhaisemmalle tasolle. Tämä voi tosin olla hankalaa, koska hankkeet voivat olla keskenään hyvin erilaisia. On myös muistettava se, ettei näillä saa kohtuuttomasti hankaloittaa päätöksentekoa.

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Kyllä. Hankkeiden toteutumisen kannalta keskeisessä roolissa on se, mihin määräenemmistö päätöksen raja asetetaan. Jos määräenemmistövaatimus asetetaan liian tiukaksi, ei päätöksenteosta tule yhtään tämänhetkistä helpompaa.

Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun arviomuistiossa mainitun lainsäädännön lisäksi muita lainsäädännön muutostarpeita, jotka olennaisesti helpottaisivat purkavaa lisärakentamista?

Arviomuistiossa esiin nostetut maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö sekä hankkeiden verokohtelu ovat todennäköisesti keskeisimmät asiaan vaikuttavat sääntelykehykset asunto-osakeyhtiölain lisäksi.

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommenttinne alla olevaan tekstikenttään.

-

Harju Raisa
Keskuskauppakamari