

7. YHTEENVETO

Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan (tässä) hanketta, jossa vanhat asuinrakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan aiempaa enemmän asuntoja. Tässä selvityksessä tarkasteltiin tällaisia hankkeita asunto-osakeyhtiöiden kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa laaja-alaisesti tietoa hankkeiden toteutuksesta, vaikutuksista ja haasteista. Selvityksen taustalla on hallitusohjelman kysymys siitä, tulisiko asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottaa. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki sallii purkavan lisärakentamisen vain osakkaiden ollessa yksimielisiä.

Purkava lisärakentaminen olisi mahdollisuus asuntotuotannon lisäämiseen kasvavilla kaupunkiseuduilla erityisesti uusien raideliikennehankkeiden varrella. Kaupunkiseuduilla on väljästi kaavoitetuille alueille rakennettuja 1960–1970-lukujen rakennuksia, jotka ovat teknisen ja taloudellisen elinkaarensa päässä. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen arvioidaan vaikuttavan positiivisesti työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen. Asuntotuotanto olisi viisasta ohjata olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, jotta voitaisiin tukeutua nykyiseen yhdyskunta- ja palveluinfrastruktuuriin ja säästää julkisen sektorin investoinneissa. Purkava lisärakentaminen nähdään myös keinona kehittää alueita kokonaisvaltaisemmin ja estää ikääntyneiden lähiöiden rapistuminen.

Purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista lähdetään yleensä selvittämään vaihtoehtona raskaille korjauksille. Yhteisiä piirteitä näille hankkeille ovat korkeat kustannukset suhteessa osakehuoneiston käypään arvoon sekä häiriöt asumiseen rakennustöiden aikana, mahdollisesti pakotettu väistöasuminen. Purkavalla lisärakentamisella voidaan parantaa asumismukavuutta tuomalla rakennukseen ja asuntoon uusia ominaisuuksia, esimerkiksi hissit ja nykyaikaiset saniteettitilat. Parannukset voivat olla ratkaisevan tärkeitä tekijöitä mm. ikääntyneille osakkaille. Hankkeen puitteissa on myös mahdollista neuvotella vanhan asunnon vaihtamisesta sopivamman kokoiseen uuteen asuntoon.

Nykylain yksimielisyysvaatimuksen takia on viety läpi vasta muutama purkavan lisärakentamisen hanke. Näissä tapauksissa todellista vaihtoehtoa ei ole ollut, sillä kysymyksessä ovat olleet niin huonokuntoiset rakennukset, että niiden korjaaminen nykyvaatimusten tasolle olisi tullut hyvin kalliiksi tai olisi ollut mahdotonta. Hankkeissa kaikki osakkaat ovat irtautuneet taloyhtiöstä myymällä osakkeensa yleensä uuden hankkeen toteuttavalle rakennusliikkeelle. Halukkuutta tai taloudellisia tai muita edellytyksiä osallistua purkavan lisärakentamisen prosessiin ei ole ollut.

Asunto-osakeyhtiön maallikkohallinnolle purkava lisärakentaminen on haastava hanke. Se tarvitsee ulkopuolisia asiantuntijoita jo hyvin aikaisessa vaiheessa hanketta. Osakkaan kannalta taloudellisesti kannattava hanke syntyy silloin kun rakennusoikeuden lisäys on mahdollisimman suuri. Rakennusoikeuden lisäys edellyttää lähes aina asemakaavan muutoksen, mikä tuo hankkeeseen mukaan kunnan ja kunnallisen päätöksenteon sekä sidosryhmien osallistamisen. Prosessi kestää väistämättä useita vuosia. Taloudellinen yhtälö varmistuu vasta, kun lisärakennusoikeus on asemakaavalla vahvistettu. Kaavamuutosta nopeuttaa varhainen yhteistyö kunnan kanssa. Kasvavien kaupunkiseutujen myötämielinen suhtautuminen ja täydennysrakentamisen huomioiminen yleiskaavoituksessa voi lyhentää merkittävästi hankkeiden läpivientä.

Odotusaika voi hyödyttää projektia, jos sen aikana voidaan kehittää hanketta paremmaksi. Viive voi kuitenkin olla ongelmallinen, jos rakennusten ja sen järjestelmien kunto heikkenee ja aiheuttaa akuuttia ja kallista korjaustarvetta odotusaikana. Pitkä läpimenoaika johtaa asunto-osakeyhtiön osakkaat useaksi vuodeksi tilanteeseen, jossa normaalia asuntokauppaa ei voi käydä, koska purkamisen uhka ja yleinen epävarmuus karkottavat tavanomaiset asunnonostajat. Asunnon omistajalle nämä vuodet voivat olla ratkaisevan tärkeitä tietyissä elämänvaiheissa ja -muutoksissa. Erilaisten intressien riskinä ovat konfliktit, jopa sovittamattomat erimielisyydet erilaisten arvomaailmojen törmätessä toisiinsa. Nämä voivat vaikeuttaa hankkeen toteuttamista ja johtavat luonnollisesti asumisviihtyvyyden heikentymiseen.

Taloyhtiön on tärkeä käynnistää purkavan lisärakentamisen suunnittelu riittävän aikaisin koska tavanomaiset korjaukset eivät ole mielekkäitä tulevassa purkukohteessa ja hankkeeseen kuluu sujuvimmillaankin useita vuosia. Purkavassa lisärakentamisessa asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat paljon tietoa suunnittelun ja toteutuksen teettämisestä. Hankkeiden toteuttaminen edellyttää myös sellaisia yhteisiä vakiintuneita toimintamalleja, joiden kautta hankkeen kannalta merkittävät sidosryhmät (konsultit, sijoittajat, muut rahoittajat, rakentajat, kunnat) voivat osallistua purkavaan lisärakentamiseen.

Ympäristöministeriö, Uudenmaanliitto ja Kuntaliitto tekevät töitä kuntien täydennysrakentamisen käytäntöjen sujuvoittamiseksi ja yhdenmukaistamiseksi. Samoja käytäntöjä voidaan soveltaa purkavaan lisärakentamiseen. Prosessin nopeuttamiseksi on nostettu esimerkiksi ehdotus täydennysrakentamiseen tähtäävien hankkeiden jonkinasteinen ensisijaisuus kaavoituksessa sekä kaavamuutoksen ja rakennusluvan sitominen toisiinsa.

Mahdollisen purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen yhteydessä on ehdotettu arvioitavaksi myös sitä, millä edellytyksillä voidaan jatkossa päättää asuinrakennusten purkamisesta ja uusien rakentamisesta tilalle kunnossapitotyönä. Voimassa olevan lain mukaan tuhoutuneen rakennuksen rakentaminen uudelleen voi tulla kyseeseen lain mukaisena kunnossapitona. Rakennuskannan iästä ja yleisestä kunnosta johtuen jatkossa voi olla yhä useammin tilanteita, joissa on hyvin mittavia kunnossapitotarpeita, mutta taloyhtiön rakennuksia ei voida katsoa tuhoutuneiksi eikä purkava lisärakentaminen syystä tai toisesta ole mahdollinen tai tarkoituksenmukainen vaihtoehto.

Hyödyn jakautuminen

Lisärakentamisoikeuden hyödyntämisestä saatavan taloudellisen hyödyn ennakoitava ja oikeudenmukainen jakautuminen asunto-osakeyhtiön ja muiden hankkeisiin osallistuvien tahojen kesken on yksi keskeisistä edellytyksistä purkavalle lisärakentamiselle. Hanke voidaan toteuttaa monenlaisin yhtiöjärjestelyin, joiden edut ja haitat on viime kädessä punnittava tapauskohtaisesti.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta puhtaasti rahataloudellisesti arvioiden edullisin toteuttamistapa on suunnattu osakeanti, jossa hankkeeseen mukaan tuleva sijoittaja merkitsee lisäosakkeet. Malli on veroneutraali. Vaihtoehtoisissa järjestelyissä, osakkeet myydään sijoittajalle. Tämä voidaan tehdä suoraan, yhteisesti sovittavilla myyntihinnoilla tai siten, että osakkeet kiertävät asunto-osakeyhtiön kautta. Viimemainittu ratkaisu on mielekäs vain erityisistä syistä, sillä siinä syntyy muita enemmän verorasitetta, mikä heikentää kannattavuutta osakkeiden omistajien osalta.

Yhteiskunnan hyöty on verojen osalta käänteinen. Mahdollisimman veroneutraali ratkaisu voi kuitenkin palvella myös yhteiskunnan etua, jos sillä tavoin löytyy helpommin taloudellisesti toimiva yhtälö, joka edistää hankkeiden toteutumista. Näin kunta säästää infrastruktuurin ja julkisten palvelujen rakentamiskustannuksissa sekä saa niiden vastineeksi suurempaa kiinteistöveroa maksavan taloyhtiön, vaikka muut verotulot vähenevät. Kunnat veloittavat asemakaavoituksen myötä syntyvästä arvonnoususta tietyn osan infrarakentamisen kustannuksiin. Kuntatalouden kannalta täydennysrakentamisen edullisuus on tiedostettu ja kunnat pyrkivät suhteuttamaan maankäyttömaksun oikeassa suhteessa kustannuksiin. Käytännöt elävät ja poikkeavat kuntien välillä.

Prosessiin osallistuvat yritykset edellyttävät hankkeilta kannattavuutta. Markkinatilanteet ja niiden myötä yritysten mielenkiinto vaihtelee. Ajankohta, tontin sijainti ja monet muut tekijät ratkaisevat hankkeen kaupallisen arvon sekä sen, kuinka hyödyt jakautuvat. Osakkeen omistajan näkökulmasta hyötynä voidaan nähdä mahdollisuus irtaantua hankkeesta. Irtautumiseen voidaan päätyä myös taloudellisen ahdingon pakottamana.

Sijoittajan ja/tai muun toteutuskumppanin lisärakentamisoikeudesta maksaman hinnan muodostuminen läpinäkyvällä tavalla on omiaan turvaamaan purkavan lisärakentamisen taloudellisen hyödyn ennakoitavaa ja oikeudenmukaista jakautumista hankkeen toteutukseen osallistuvien tahojen kesken. Kilpailullinen kumppanin valinta ja tarvittavan hankintaosaamisen varmistaminen ovat toteutustavasta riippumatta keskeisiä keinoja asunto-osakeyhtiön hyödyn varmistamisessa.

Rahoitus, vakuudet ja markkinat

Purkavaa lisärakentamista suunnittelevalla asunto-osakeyhtiöllä ja sen osakkeen omistajilla voi olla lainoja, joiden vakuutena sekä kiinteistö rakennuksineen että asunnot erikseen ovat. Uuden kohteen rakentaminen edellyttää yleensä merkittävää lisärahoitusta, mikä nostaa vakuustarvetta. Jos korvaavia asuntoja ei pystytä rakentamaan tontille ennen vanhojen asuntojen purkamista, lisävakuuksien tarve on suurempi. Joka tapauksessa asunto-osakeyhtiön on keskeistä ottaa yhteyttä pankkiin jo varhaisessa vaiheessa ja selvittää rahoitusmahdollisuuksiaan yhdessä ammattilaisten kanssa.

Lainoitus- ja vakuustarve voi johtaa siihen, että toimiva järjestely löytyy vain vanhan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden myynnistä sijoittajalle. Osakkeen omistajina jatkavat ostavat nyt normaalisti uudet osakkeet sijoittajalta. Tilanne on nurinkurinen, koska heikossa taloudellisessa asemassa olevat joutuvat turvautumaan veroseuraamuksia omaavaan vanhojen osakkeiden myyntiin ja sittemmin uusien osakkeiden ostamiseen. Varakkaammat yhtiöt ja osakkaat pääsevät samaan lopputulokseen ilman veroseuraamuksia. Veroseuraamukset voivat vähentää mielenkiintoa purkavaan lisärakentamiseen.

Vakuuksissa on kyse hankekohtaisista riskeistä. Riskit ovat pienimmät siellä, missä kysyntä ja maapohjan vakuusarvo on suurin. Niille sijoittuvat hankkeet ovat sijoittajille riskittömämpiä ja kannattavampia, sillä myyntihinnat ovat korkeampia, myyntiajat lyhyempiä ja markkinointikustannukset matalimmat. Lähiöissä taloudellista yhtälöä ei saada toimimaan yhtä helposti. Kuihtuvien alueiden elvyttämiseen ja niissä sijaitsevien peruskorjausten rahoituslähteeksi purkavasta lisärakentamisesta ei ole. Riskejä voidaan pienentää toimintaprosesseja kehittämällä.

Purkavan lisärakentamisen taloudellinen tarkastelu on tässä selvityksessä painottunut kosemaan ensi sijassa sitä, mistä tekijöistä ja miten yksittäisen hankkeen kannattavuus muodostuu. Kyseessä on vielä tässä vaiheessa niin uusi ja vakiintumaton ilmiö, ettei kovin pitkälle meneviä päätelmiä purkavan lisärakentamisen laajemmasta vaikutuksesta asunto- ja/tai rakentamismarkkinoihin voida tehdä. Jonkinasteinen myönteinen vaikutus onnistuneella toteutuksella voidaan kuitenkin arvioida olevan etenkin pitkällä aikavälillä. Toisaalta asuntomarkkinoiden hinnanmuodostuksella voi olla vaikutusta siihen, kuinka houkuttelevaksi vaihtoehdoksi purkava lisärakentaminen osakkaille muodostuu. Esimerkiksi taloyhtiön kunnossapito- ja taloudellisten tietojen vertailukelpoisuuden lisääminen voi toteutuessaan johtaa siihen, että pitkään laiminlyötyjen remonttien vaikutus osakehuoneistojen arvoon korostuu, mikä voi luoda taloyhtiöille kannustimen tarkastella uusia keinoja mittavien kunnossapitotöiden toteuttamiseksi.

Osakkaiden tiedontarve ja taloyhtiön hallinto

Asunto-osakeyhtiölain ja hyvän hallintotavan mukaan hallituksen tehtävänä on järjestää taloyhtiön hallinto ja kiinteistönpito yleisellä tasolla. Tehtäviä ovat mm. yhtiökokousten valmistelu, kokouksen päätösten täytäntöönpano sekä taloushallinnon järjestäminen (yhtiön kirjanpito, varainhoidon valvonta ja tilinpäätöksen laatiminen). Hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on myös seurata ja arvioida yhtiön kehittämistarpeita ja tehdä ehdotuksia kiinteistön palveluiden kehittämiseksi. Purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa taloyhtiön yleisten kehitystarpeiden ja -mahdollisuuksien tarkastelun yhteydessä. Purkavan lisärakentamisen edistäminen on siten yhteydessä myös yleisempään suunnitelmalliseen, pitkäjänteiseen ja strategiseen kiinteistönpidon kehittämiseen. Purkava lisärakentaminen poikkeaa yhtiön tavanomaisesta toiminnasta siinä määrin, että hankkeen työ- jaosta ja vastuuhenkilöistä sekä työskentelytavoista on päätettävä erikseen.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimintaa ohjaa huolellisuusperiaate ja vaatimus toimia yhtiön edun mukaisesti. Tähän liittyy periaate valmistella päätöksiä sitä huolellisemmin, mitä suurempi riski päätökseen liittyy. Päätös purkavasta lisärakentamista on valmisteltava erityisen huolella ja osakkeenomistajilla tulee olla käytössään päätöksenteon kannalta oleelliset tiedot niin hankkeen vaikutuksesta asumiseen kuin talouteen. Käytännössä hankkeessa edetään askeleittain, hankesuunnitelmien ja esisopimusten kautta varsinaiseen toteutukseen. Valmistelua vaikeuttaa se, että kustannukset muodostuvat ennen tuloja. Viime kädessä purkavan lisärakentamisen toteutus voidaan rinnastaa uudisasuntokohteiden toteutukseen, jolloin nykyisen RS-järjestelmän mukaiset tiedontarpeet koskevat myös näiden hankkeiden päätöksentekijöitä siinä vaiheessa, kun lopullinen päätös hankkeeseen ryhtymisestä tehdään. Purkavaa lisärakentamista todennäköisesti edistäisi yleisesti sen määrittelemisen, mitä tietoja, missä vaiheessa ja kenen on päätöksenteon pohjaksi tuotettava.

Yhtiön johto on lain perusteella velvollinen huolehtimaan yhtiön rakennuksien ja kiinteistön kunnossapidosta. Toisaalta yhtiön rakennuskannan korjaamisen minimointi ja lopulta hallittu alasajo ennen purkavaa lisärakentamista tulisi olla mahdollista. Hankkeen esiselvittelyvaiheen aikana tämä tarkoittaa ainakin sitä, että osakkaiden päätöksenteon tueksi annetaan riittävät ja ajantasaiset tiedot sekä välittömästä kunnossapitotarpeesta että purkavan lisärakentamisen suunnittelun etenemisestä ja edellytyksistä. Hankesuunnitteluun ja toteutukseen edettäessä lienee usein jo selvää, ettei taloyhtiön rakennuksiin ole kannattavaa tehdä muita kuin asumisen kannalta välttämättömiä kunnossapitotöitä. Jos purkavan lisärakentamisen

päätöksentekoa helpotetaan, olisi tarpeen selvittää myös sitä, miten hankkeen valmistelu eri vaiheissa vaikuttaa yhtiön yleiseen kunnossapitovastuuseen.

Yksimielisestä päätöksenteosta määräenemmistöpäätöksiin siirtyminen muuttaisi päätöksentekoaasetelmaa huomattavasti. Kun päätöksen pätevyys perusteeksi ei enää voitaisi vedota jokaisen osakkeenomistajan suostumukseen, korostuisi myös yhdenvertaisuusperiaatteen arviointi purkavan lisärakentamisen päätöksenteon yhteydessä uudella tavalla. Siitä huolimatta, että hankkeita voitaisiin jatkossa käynnistää määräenemmistön suostumuksella, ei hankkeesta päättäminen saisi johtaa epäoikeutetun edun antamiseen osakkeenomistajalle (tai muulle) yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Yksimielisyysvaatimuksen lieventäminen tarkoittaisi käytännössä myös sitä, että yhtiökokouksen päätöksen moittiminen olisi mahdollista ja viime kädessä myös osakkaiden vahingonkorvausvastuu voisi tulla kyseeseen. Koska purkavasta lisärakentamisesta päättävillä osakkailla on asiassa suuri taloudellinen ja asumiseen liittyvä intressi, tulisi päätöksenteon epävarmuutta pyrkiä poistamaan mm. purkavan lisärakentamisen edellytysten ja päätöksentekomenettelyn riittävän tarkalla sääntelyllä.

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset osakkaiden tiedontarpeeseen ja taloyhtiön hallinnon hoitamiseen eivät rajoitu ainoastaan hankkeen suunnitteluun ja hankkeen toteuttamisesta päättämiseen. Hankkeiden rakentamisvaiheeseen liittyy monenlaisia riskejä ja mahdollisia muita tilanteita, joissa joudutaan arvioimaan esimerkiksi tavanomaista asuntokauppaa ja/tai ryhmärakentamista vastaavan suojan ulottamista purkavaan lisärakentamiseen osallistuvaan osakkaaseen.

Yhdenvertainen kohtelu, asumisolot

Päätösvaatimusten lieventäminen tarkoittaa mahdollisuutta tehdä taloyhtiössä päätös purkavan lisärakentamisen hankkeesta määräenemmistöllä. Määräenemmistöön perustuva päätöksenteko olisi merkittävä muutos asunto-osakeyhtiön hallintotavassa ja vähemmistöön jäävien osakkaiden etujen varmistaminen on siksi välttämätöntä. Keskeiset näkökulmat etujen tarkastelussa ovat omaisuuden (taloudellinen) suoja sekä yksittäisen osakkaan taloudellisesta tai muusta tilanteesta johtuvat mahdolliset esteet sille, että osakas voisi jatkaa osakkaana uusimuotoisessa asunto-osakeyhtiössä. Päätöksenteon helpottamista harkittaessa on otettava huomioon myös se, että purkava lisärakentaminen muuttaa olennaisesti asuinoloja ja -ympäristöä. Toisaalta esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen arvioinnissa on perinteisesti lähtökohtana ollut taloyhtiön päätöksiensä ja toimenpiteidensä vaikutus osakehuoneistojen arvoon, joka ei perustu yksittäisten osakkaiden omistuksen tavoitteisiin tai tarpeisiin.

Asunto-osakeyhtiön tehtävänä on sen omaisuuden hoitaminen ja arvon ylläpitäminen osakkaiden asumistarpeen tyydyttämiseksi ja arvon säilyttämiseksi. Taloudellisen tarkastelun perusteella purkava lisärakentaminen voi tulla kyseeseen omaisuuden arvon parhaiten säilyttävänä ratkaisuna ja olla siten myös pitkällä aikavälillä kestävä ratkaisu taloyhtiön toiminnan tarkoituksen toteuttamiseen. Osakkaiden asumistarpeet ja omistuksen tavoitteet poikkeavat kuitenkin toisistaan, jolloin on tarpeen arvioida mahdollisia purkavan lisärakentamisen päätöksenteon edellytyksenä toteutuvia vähimmäisehtoja myös osakkaiden tasolla. Esimerkiksi lisärakennusoikeuden myynnistä saaduilla tuloilla voidaan yleensä rahoittaa vain osa uudisrakennuksesta. Tämä voi olla kynnyskysymys, joka pakottaa jotkin asukkaat muuttamaan muualle, kun varallisuus ja tulot eivät mahdollista korvaavien asuntojen omistajiksi ryhtymistä.

Toisaalta samaan tilanteeseen voidaan kuitenkin ajautua vanhan rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä ja päätöksentekoa purkavasta lisärakentamisesta voidaan tältä osin verrata päätöksentekoon peruskorjauksesta, johon riittää enemmistöpäätös.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan suoja muodostuu monesta tekijästä. Yhtiön toiminnan tarkoituksesta, osakkaiden yhdenvertaisuudesta, johdon yleisistä velvollisuuksista ja muista lain keskeisistä periaatteista seuraavien toimintamallien ja -rajoitusten lisäksi osakkaiden asemaan vaikuttavat keskeisesti myös osakkaan hallintaoikeutta, päätöksenteon järjestämistä, tietojensaantioikeutta, vahingonkorvausvastuuta ja päätöksen moittimista koskevat yksityiskohtaisemmat säännökset. Kaikilla näillä on merkitystä niin purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen kuin hankkeiden toteuttamisenkin kannalta.

Arviot ja odotukset osakkeenomistajan hallintaoikeuden suojaamisen tarpeesta vaihtelevat. Omistajansuoja on totuttu näkemään sellaisena, että se suojaa vallitsevan tilan säilyttämistä asumistarpeen tyydyttämiseksi enemmän kuin omaisuuden taloudellista arvoa. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölain yksimielisyysvaatimus korostaa tätä näkemystä, mikä voi johtaa passiivisuuteen asuntovarallisuuden hoidossa ja käytännössä estää purkavan lisärakentamisen asuntovarallisuuden hoidon välineenä sellaisissa tapauksissa, joissa se olisi kannattavaa. Toisaalta omistajansuojaa voidaan lähestyä myös siten, että siinä on kyse omistajan mahdollisuudesta hyödyntää omistusta parhaaksi katsomallaan tavalla. Määräenemmistö- päätöksen salliminen lisäisi tästä näkökulmasta enemmistönä olevien omistajansuojaa.

Asunto-osakeyhtiölaissa korostetaan osakasoikeuksien ja -velvollisuuksien pysyvyyttä mm. osakkeiden vaihdannan turvaamiseksi. Tätä taustaa vasten purkavan lisärakentamisen hankkeessa voi tulla (osin toteutustavasta riippuen) arvioitavaksi myös se, miten hankkeen toteuttamista edeltänyt osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien (mm. hallinta- ja yhteisten tilojen käyttöoikeus, vastikkeenmaksuvelvollisuus, kunnossapitovastuun jako, osakehuoneistojen käyttöä koskevat yhtiöjärjestyksen määräykset) tasapaino tulee ja voidaan säilyttää silloin, kun yhtiöön tulee (suunnatun osakeannin seurauksena) uusia osakehuoneistoja ja osakkaita.

Mikäli hanke toteutuu ja osakkaat jatkavat hankkeessa ja muuttavat asumaan puretun rakennuksen tilalle rakennettavaan uuteen asuinrakennukseen, on mahdollista saada paremmin asumisen tarvetta vastaava asunto ja samalla säilyttää yhteys tuttuun sosiaaliseen ja fyysiseen ympäristöön. Esteettömät, energiataloudelliset asunnot nykyaikaisilla ominaisuuksilla voivat tuoda merkittävän parannuksen vanhenevan asuntokannan asukkaille. Samalla alueen uudistuminen monipuolistaa paikallista asuntotarjontaa, ja heijastuu mahdollisesti jopa alueen vanhojen asuntojen hintatason nousuna. Mahdollinen väistöasuminen tuo kuitenkin tilapäisen heikennyksen asumisoloihin, mutta sama koskee myös raskasta peruskorjausta, joka on yleensä purkavan lisärakentamisen vaihtoehto. Purkavan lisärakentamisen eduksi voidaan lukea myös se, että taloyhtiön kunnossapitotarve tulee hoidetuksi kerralla pitkäksi aikaa.

LÄHTEET

Lakilähteiden lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
HE	Hallituksen esitys
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
	Ryhmärakennuttamislaki
TVL	Tuloverolaki
	Varainsiirtoverolaki

Muut lähteet

Ahvenniemi, H. & Knuuti, A. (2015), Täydennysrakentamisen vaikutus alueen vanhojen asuntojen hintoihin. REPSU-ATRA –seminaari, 2.6.2015. Helsinki: Aalto Yliopisto, Maankäyttötieteiden laitos & VTT. https://wiki.aalto.fi/download/attachments/94705299/Ahvenniemi_REPSU_ATRA20150602.pdf?version=1&modificationDate=1433833284991&api=v2

Aro, T. (2016), Kaupunkien ja kaupunkiseutujen rooli itsehallintoalueita muodostettaessa. Tutkimuspalvelu Timo Aro Oy.

Arvola, A. (2015), Asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen – Mitkä mielikuvat taustalla vaikuttavat? REPSU-ATRA –seminaari, 2.6.2015. Helsinki: Aalto Yliopisto, Maankäyttötieteiden laitos & VTT. https://wiki.aalto.fi/download/attachments/94705299/Arvola_REPSU_ATRA20150602.pdf?version=1&modificationDate=1433833299440&api=v2

Arvola, A. & Pennanen, K. (2014), Understanding residents' attitudes towards infill development at Finnish urban suburbs. World Sustainable Building Conference, WSB14, 28 - 30 October 2014, Barcelona, Spain.

Finanssivalvonta (2016), RS-järjestelmä. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>

HE 24/2009 (2009), Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (viitattu 12.10.2016) <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024>

Helsingin kaupunki (2013), Uudistava täydentäminen, purkava saneeraus, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:9. http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Helsingin seutu (2015a), Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050. http://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Masu/MASU_120315.pdf

Helsingin seutu (2015b), Helsingin seudun asuntostrategia 2025. http://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Masu/Asuntostrategia_2025_170315.pdf

Jauhiainen, J., Järvinen, T.A. & Nevala, T (2013), Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki, Talentum.

Juntto, A. (2008), Asumisen muutos ja tulevaisuus. Suomen ympäristö 33/2008
<https://helda.helsinki.fi/handle/10138/38362>

Kröger, T. & Jolanki, O. (2015), Muuttaminen ja vanhuus: Asumisen ja hoivan siirtymä. Suomen Akatemia, ASU-LIVE-akatemiaohjelman päätösseminaari 22.10.2015
http://www.aka.fi/globalassets/32akatemiaohjelmat/asu/kroger_jolanki_movage151022.pdf

Kurvinen, A. & Vihola, J. (2016), The Impact of Residential Development on Nearby Housing Prices. International Journal of Housing Markets and Analysis 9(4).
https://www.researchgate.net/publication/303946514_The_Impact_of_Residential_Development_on_Nearby_Housing_Prices

Loikkanen, H. & Laakso, S. (2013), Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. Kansantaloudellinen aikakauskirja 4/2013.

Lukkarinen, S. (2011), Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus. Rakennustekniikan laitos, Aalto-yliopisto. Diplomityö.

Nikola, N. (2011), The effect of pipe repairs on housing prices (Master's Thesis). Helsinki, Aalto University, School of Economics. http://epub.lib.aalto.fi/ethesis/pdf/12524/hse_ethesis_12524.pdf

Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., ym. (2013), Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. Espoo, VTT Technology 97. <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/t97.pdf>

OP Kiinteistökeskus (2013), Putkiremonttiin laitettut rahat saa takaisin asuntoa myydessä, OP Pohjola Uutishuone. https://www.op.fi/op/op-pohjola-ryhma/ryhma/uutishuone/?id=80300&srcpl=1#/uutiset/7196/putkiremonttiin_laitetut_rahatsaa_takaisin_asuntoa_myydessa!1475777295

Oulu (2011), Oulun täydennysrakentamisselvitykset.
<http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/taydennysrakentaminen>

Paiho, S., Heimonen, I., Kouhia, I., Nykänen, E., Nykänen, V., Riihimäki, M. & Vainio, T. (2009), Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit. Espoo, VTT Tiedotteita 2483.
<http://www.vtt.fi/inf/pdf/tiedotteet/2009/t2483.pdf>

Panschin, A. (2009), Täydennysrakentamisen kustannukset ja hyödyt – kaupungin ja taloyhtiön näkökulma. Turun kaupunki, Ympäristö- ja kaavoitusvirasto. (Diplomityö)

Pöyry (2012), Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.
https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/rm35_loppuraportti_02042012_final.pdf

Rakennusteollisuus RT (2012), Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. Helsinki, Rakennusteollisuus.
<http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf>

Rakli (2015), Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen -klinikka. Helsinki, Rakli.
<http://www.rakli.fi/klinikat/taydennysrakentamiskaytantojen-kehittaminen.html>

Seppälä, T. (2013), Täydennysrakentamisen haasteet ja talous-, energia- ja ympäristövaikutukset. Insinööritieteiden korkeakoulu, Aalto-yliopisto. Lisensiaatintyö.

Strandell, A. (2011), Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuin ympäristöistä. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 31/2011.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa (2016), Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, oikeusministeriö & Kiinteistöalan hallitusammattilaiset. <http://www.taloyhtio.net/attachements/2016-08-30T15-58-3834828.pdf>.

Tampere (2016a), EHYT – Yhdyskuntarakentaminen eheyttäminen Tampereella.
<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-eheyttaminen.html>

Tampere (2016b), Täydennysrakentaminen hankkeena. <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/ yhdyskuntarakenteen-ehyettaminen/ taydennysrakentaminen-hankkeena.html>

Tilastokeskus (2015), Väestöennuste. <http://www.stat.fi/til/vaenn/index.html>

Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot. <http://www.stat.fi/til/asas/index.html>

Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat. <https://www.stat.fi/til/ashi/index.html>

Tilastokeskus, Rakennukset ja kesämökit (tilauksesta laadittu tilasto rakennusten hallintamuodoista). <https://www.stat.fi/til/rakke/index.html>

Tolvanen, A. (2009), Täydennysrakentamisen käynnistämismuutoksen analyysi. Teknillinen korkeakoulu, Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta, Maanmittaustieteiden laitos. Diplomityö.

Uudenmaanliitto (2014), Täydennysrakentamisen esteet ja kannusteet. Kuntakentän keskustelunavaus. Helsinki, http://www.uudenmaanliitto.fi/files/15231/Taydennysrakentamisen_esteet_ja_kannusteet_kuntakentän_keskustelunavaus.pdf

Uudenmaanliitto (2015a), Taloyhtiöiden toiveita lisärakentamiseen. Kyselyvastausten yhteenveto. http://www.uudenmaanliitto.fi/files/16373/Taloyhtiöiden_toiveita_lisarakentamiseen_Kyselyvastausten_yhteenveto.pdf

Uudenmaanliitto (2015b), Kiinteistö- ja rakennusalan toiveita täydennysrakentamisen edistämiseksi. Kyselyvastausten yhteenveto. http://www.uudenmaanliitto.fi/files/16356/Kiinteistö-ja_rakennusalan_toiveita_taydennysrakentamisen_edistamiseksi.pdf

Vainio, T. (2008), Kohti yksilöllisempää – Asuntotuotannon laatumuutokset 1990–2005, VTT. Tampere. http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2008/VTT_asuntotuotannon_laatumuutokset.pdf

Vainio, T. (2016), Asuntotuotantotarve 2015–2040, VTT Technology 247. Espoo. <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>

Vainio, T. & Nippala, E. (2014), Rakennuskannan ylläpito, korjaaminen ja kehittäminen (ympäristöministeriön sisäiseen käyttöön).

Vainio, T. & Nippala, E. (2016), Asuinrakennusten korjaustarve 2016–2035. Espoo, VTT Technology 274. <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T274.pdf>

Valtioneuvoston kanslia (2015), Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Valtioneuvoston kanslia. Hallituksen julkaisusarja 10/2015.

Venäläinen, I. (2013), Putkiremontin vaikutus asunnon myyntihintaan Kuopiossa (pro gradu). Kuopio, Itä-Suomen yliopisto, Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta.

Ympäristöministeriö (2014), Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta. Suomen Ympäristö 1/2014. <http://www.ym.fi/download/noname/%7BD444BEB0-F015-4808-9C27-C61391811E02%7D/98032>

Ympäristöministeriö (2016), Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset. http://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset

YmVM 10/2009 (2009) Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

YmVM 1/2001 (2001) Hallituksen esitys laeiksi asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n ja asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta.

LIITE A. TIEDONTARVE

5.3.3 Mitkä ovat purkavan lisärakentamisen helpottamisen vaihtoehdot ja vaikutukset?

Aikajänne: Lokakuun 2016 loppuun mennessä

Tietotarpeen kuvaus ja perustelut:

Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvu-alueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi on tarpeen purkaa asunto-osakeyhtiöiden vanhoja rakennuksia tehokkaamman ja asumistarpeiden kehitystä vastaavan lisärakentamisen tieltä.

Purkavalla lisärakentamisella on merkittäviä vaikutuksia osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asukkaiden asumisoloihin ja erityisryhmien osalta elämänlaatuun yleisemminkin, asuntorahoitukseen ja asuntojen vakuuskäyttöön sekä asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakaantumiseen osakkaiden ja muiden toimijoiden, kuten rakennusyhtiöiden, kiinteistösijoittajien ja kunnan kesken.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös. Käytännössä tämä usein estää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistö- ja rakennuskannan osalta. Tavoitteena on, että asiasta voitaisiin päättää yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä (2/3 päätös). Määräenemmistöpäätöksen salliminen on välttämätöntä asunto-osakeyhtiöiden vanhan kiinteistökannan kehittämiseksi yhteiskunnan kehitystä vastaavasti.

Toisaalta nykyisen osakkaan kannalta taloyhtiön päätöksenteon helpottamisen tarkoittaa sitä, että hän voi vastoin tahtoaan joutua vaihtamaan asuntonsa taloyhtiön enemmistön osoittamaan asuntoon, kantamaan riskiä hankkeen toteutumisesta ja elämään vuosia kestävä hankkeen keskellä. Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on otettu huomioon taloyhtiöiden maallikkohallinto ja laissa painotetaan vanhojen osakkaiden asumisturvaa mm. rajoittamalla taloyhtiön riskinottoa. Osakkaan tai taloyhtiön velkojan kannalta katsottuna nykyiset rajoitukset helpottavat vakuuksien arvomuutosten ennakoitavuutta. Näistä syistä määräenemmistöpäätökseen siirryttäessä tarvitaan uudenlaisia vähemmistönsuojakeinoja ja taloyhtiön toimintamalleja. Taloyhtiöiden päätöksenteon helpottamisen luomat mahdollisuudet ja muut vaikutukset ovat merkittävät.

Asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa on lähes puolet kaikista asunnoista ja niissä asuu yli puolet suomalaisista. Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöt ja rakennukset muodostavat hyvin suuren osan kansallisvarallisuudesta. Käytännössä rakennusliikkeet perustavat yli 70 % asunto-osakeyhtiöistä sekä yhdessä alan muiden ammattilaisten ja sijoittajien kanssa vaikuttavat kaavoitukseen, hankkivat rakennusluvat ja rakentavat tai rakennuttavat rakennukset, joiden huoneistot osakkaat ostavat vapaaehtoisin kaupun vapailta markkinoilta. Käytännössä purkavasta lisärakentamisesta päättävän asunto-osakeyhtiön neuvotteluasema ei olisi tasavertainen em. toimijoiden kanssa, koska osakkailla ja taloyhtiössä ei yleensä ole hankkeesta päättämisen valmistelun, suunnittelun ja toteutuksen johtamiseen tarvittavaa ammattitaitoa eikä taloudellisia resursseja.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksen valmistelua varten tarvitaan tutkimusta siitä, miten purkavan lisärakentamisen päätösvaatimusten helpottaminen vaikuttavat taloyhtiöiden päätöksentekoon ja hallintoon, osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, erityisesti vanhenevan väestön asumisturvaan ja asumisoloihin, asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön sekä lisärakennusoi-keuteen perustuvan varallisuuden lisääntymisen jakaantumiseen.

Tutkimushankkeessa tarkastellaan:

- Minkälaisia vaikutuksia purkavalla lisärakentamisella on asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautumiseen yhtiön osakkaiden, rakentajien, sijoittajien ja kunnan kesken?
- Minkälaisia vaikutuksia purkavalla lisärakentamisella on asunto-osakeyhtiön rakennusten ja asunto-osakkeiden rahoitukseen ja vakuuskäyttöön sekä rakennusmarkkinoihin ja asuntokauppaan?
- Minkälaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiölain päätösvaatimusten lieventämisellä on osakkaiden tiedontarpeeseen ennen päätöksentekoa ja päätöksen toteutuksen aikana ja hankkeen toteuttavan taloyhtiön hallintoon?
- Minkälaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiölain päätösvaatimusten lieventämisellä on osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asumisturvaan ja asumisoloihin erityisesti ikääntyneiden ja muiden erityisryhmien kannalta sekä osakkaiden vähemmistön-suojan tarpeeseen ja vuokrasuhteisiin?

Selvitykset on toteutettava vuonna 2016 ennen lainsäädäntötoimiin ryhtymistä.

Mahdolliset linkit valtioneuvoston strategioihin ja muuhun selvitys- ja tutkimustoimintaan:

Sipilän hallitusohjelman mukaan lisätään asumisen valinnanvapautta ja vastataan asuntotarpeen rakenteen muutokseen (s. 16). Tavoitteen toteuttamiseksi mm. sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa korjaus- ja täydennysrakentamisessa (liite 4, s. 11).

Tietotuotannon pääasialliset muodot:

Selvitykseen tulee koota käytettävissä oleva kotimainen ja ulkomainen tutkimustieto ja varhaisempi lainsäädäntötyö sekä koota eri alojen asiantuntijoiden näkemyksiä kyselyllä ja/tai haastatteluilla. Lisäksi on arvioitava mahdollisten muutosten kustannusvaikutuksia eri toimijoiden kesken. Lopputuloksena on raportti, joka sisältää selvityksen tulokset ja toimenpideehdotukset sekä mahdolliset ehdotukset jatkotutkimusta varten.

LIITE B. TYÖPAJAT JA HAASTATTELUT

Asunto-osaakeyhtiön purkava lisärakentaminen -selvityshankkeessa järjestettiin kesäkaudella 2016 neljä työpajaa seuraavasti:

1. Purkavan lisärakentamisen toteutusvaihtoehdot ja reunaehdot (04.5.2016).
2. Asunto-osaakeyhtiön päätöksenteko purkavassa lisärakentamisessa (26.5.2016)
3. Purkavan lisärakentamisen yhteistyömallit (GSP Group Oy, 31.8.2016).
4. Purkava lisärakentaminen osakkaiden ja asukkaiden kannalta (27.9.2016).

Työpajoihin osallistui laaja joukko teema-alueen asiantuntijoita ja sidosryhmien edustajia, jotka listataan oheisessa taulukossa yhdessä hankkeessa haastateltujen henkilöiden kanssa (H: Haastattelu, aineistotoimitus, tms.)

Osallistujat		TP1	TP2	TP3	TP4	H
Johanna Aho	Rakli ry	•				
Ari Ahonen	Kilpailu- ja kuluttajavirasto	•				
Virpi Ekholm	Tampereen tilakeskus liikelaitos					•
Kirsi Federley	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto					•
Pekka Haajanen	Nooa Säästöpankki Oy			•		
Matleena Haapala	Ympäristöministeriö	•	•		•	•
Jyrki Hahkala	VVO-Yhtymä Oy			•		
Ilkka Harju	Valtiovarainministeriö			•		
Suvi Hokkanen	Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto			•		
Jan Huopainen	Vammaisfoorumi ry				•	
Keijo Heikura	Rakennuskartio Oy					•
Mikko Huopio	Suomen Asuntopankki Oy					•
Jenni Hupli	Kiinteistöliitto ry	•		•	•	•
Raija Hynynen	Ympäristöministeriö				•	
Petri Jokinen	FIM Kiinteistö Oy			•		
Kirsi Juva	Como Helsinki Ky			•		
Keijo Kaivanto	KAK-laki Oy		•			
Jukka Kasvi	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja		•	•	•	
Paula Kirppu	Valtiovarainministeriö			•		
Markku Kiviniemi	VTT Oy	•	•	•	•	
Mia Koro-Kanerva	Suomen Vuokranantajat ry				•	
Anu Kärkkäinen	RT Rakennusteollisuus ry	•				
Tommi Laanti	Ympäristöministeriö			•		
Pertti Lahdenperä	VTT Oy	•	•	•	•	
Antti Laine	SATO Oyj			•		
Antti Laitila	Finanssialan keskusliitto ry		•			•
Miia Lasaroff	GSP Group Oy			•		
Samu Lassila	EY					•
Marketta Levanto	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja				•	
Patrick Lindgren	Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry		•		•	
Marianne Matinlassi	ARA			•	•	
Raija Mikkola	Tampereen kaupunki	•				•
Hanna Montonen	Tampereen kaupunki	•				
Veijo Nykänen	VTT (aiemmin)					•

Miia Pasuri	Helsingin kaupunki	•					
Kyösti Pennanen	VTT Oy		•				
Timo Penttinen	Rakennuskartio Oy						•
Eppu Pesonen	GSP Group Oy		•	•	•	•	
Pasi Pitkänen	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja					•	•
Tuulia Puustinen	Aalto-yliopisto					•	
Marja-Liisa Rantanen	Verohallinto						•
Leena Romppainen	Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy	•					
Emilia Ruutiainen	Fira Oy				•		
Jaana Sallmén	Isännöinti liitto		•	•	•	•	
Mira Salmi	Sitra				•		
Ilkka Salminen	Kuluttajaliitto ry		•			•	
Minna Seppänen	Tampereen kaupunki						•
Anneli Silventoinen	Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry		•				
Tytti Sirola	GSP Group Oy		•	•			•
Kati Soini	SATO Oyj				•		
Sari Sontag	Valtiovarainministeriö	•	•	•	•	•	
Henri Sulankivi	SRV Oy						•
Jaakko Sylvén	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja					•	•
Juha Terho	RT Rakennusteollisuus ry	•	•				•
Markus Tervonen	Oikeusministeriö	•	•	•	•	•	
Heli Toukonen	Tampereen kaupunki						•
Mikko Tulokas	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja		•	•			
Jari Tuomala	HPP Asianajotoimisto Oy				•		
Terttu Vainio	VTT Oy	•	•	•	•		
Petri Valkama	NREP				•		•
Kauko Viitanen	Aalto-yliopisto					•	
Harri Åberg	Ovenia Isännöinti Oy						•
Satu Åkerblom	Uudenmaanliitto					•	

TYÖPAJOISSA TUNNISTETUT NÄKÖKULMAT

Purkavan lisärakentamishankkeiden yleiset edellytykset

- Purkava lisärakentaminen vaatii tällä hetkellä asunto-osakeyhtiössä yksimielisen päätöksen.
- Siirtymien määräenemmistöpäätökseen; vaadittu määräenemmistö voisi olla 2/3 ... 90%.
- Asunto-osakeyhtiölaki rajoittaa elinkeinoriskin ottamista. Asunto-osakeyhtiö voi harjoittaa vain vähäistä uudisrakentamista (ullakkoasunnot, autokatos, tms.)
- Asunto-osakeyhtiö voi rakennuttaa uudisrakennuksen enemmistöpäätöksellä, jos vanha rakennus on tuhoutunut. Voidaanko teknisesti heikkokuntoinen rakennus tulkita tuhoutuneeksi?
- Osakkaiden oikeussuojatarpeet ja tiedonsaanti on varmistettava. Mm. kaikkien osakkaiden on saatava tiedot ja ymmärrettävä mitä hankkeessa tapahtuu ja milloin.
- Onko kysymyksessä oikeussuoja vähemmistön suojan sijaan? Lain on turvattava asunto-varallisuuden hallinta sekä enemmistön että vähemmistön näkökulmasta.
- Mitään toteutusvaihtoehtoa ei pitäisi erikseen kieltää.
- Laadun ja hyödyn arviointi on vaikeaa, koska siihen liittyy muitakin kuin rahassa mitattavia ominaisuuksia. Lähtökohtaisesti kaikkien osakkaiden olisi saatava hyötyä tai parannus nykytilanteeseen, mutta tämä ei voi tarkoittaa sitä, että tekijät, kuten asunnosta maksettu ylihintaa tai hankintahinta tai arvostukset olisivat arvioinnin lähtökohtana.
- Osakkaita ei voida pakottaa hankkeeseen vaan menettelyyn tulisi sisältyä vähintään vähemmistöosakkaan osakkeiden käypähintainen lunastusehto.
- Ajuri: olemassa olevaan rakennuskantaan kohdistuu nyt ja lähivuosina merkittävät peruskorjauspaineet.

Kaupungin toiminta ja muut julkiset toimijat

- + Osa kaupungeista näkee purkavan lisärakentamisen hankkeiden tukevan niiden tavoitteita tiivistää kaupunkirakennetta.
- + Kaupungit rohkaisevat käyttämään asiantuntijoita hankkeiden alusta alkaen, koska kaupunki ei halua eikä voi toimia hankesuunnittelijana.
- + Kaupunki voi toimia tiedonjakajana ja esimerkkien kokoajana (erilaiset edistämishankkeet ja aluetason kehityssuunnitelmat).
- + Kaupunki voi ohjata hankkeiden käynnistymistä maankäyttömaksun tasolla ja kaavavaatimuksilla (lainsäädännön rajoissa; mm. pysäköinti).
- + Maankäyttömaksupolitiikalla/autopaikkavaatimuksista tinkimällä alueelle voisi rakentaa asuntoja erityisryhmille ja tuottaa monimuotoista asumista (vuokra, omistus).
- Asunto-osakeyhtiöiden neuvonta ja ohjaus sitoo kaupungin resursseja, mutta sitä olisi syytä tehdä kaupunkitalouden hyötyjen vuoksi.
- Kaupungilla ei ole velvollisuutta kaavoittaa (käynnistää kaavamuutosta).
- Kaavoitukseen kuluu väistämättä aikaa. Valitukset pidentävät prosessiin kuluvaa aikaa.
- Kaupunki ei saisi laskuttaa kaavamuutoksista ennen kuin hanke lähtee käyntiin ja laskut menevät sijoittajalle.
- Valtio (ARA) ei voi tarjota lisävakuuksia asunto-osakeyhtiöille tai osakkaille, vaan on löydettävä markkinaehtoisia vakuusvaihtoehtoja.

Purkavan lisärakennushankeen taloudelliset edellytykset

- Purkavan lisärakentamisen kannattavuus riippuu oleellisesti tontin sijainnista, minkä vuoksi asuntoyhtiöiden mahdollisuus toteuttaa hankkeita on hyvin erilainen.
- Taloudellisessa tarkastelussa vertailukohta on peruskorjaus.
- Taloyhtiön kyky selviytyä kunnossapitovastuista voi äärimmillään ajaa yhtiön konkurssiin. Taloyhtiön selvitystilaan saamiseen riittää määräenemmistö.
- Asunto-osakeyhtiöiden kannalta suunnatun osakeannin mallissa sijoittajien kilpailuttamista tarvittaisiin, mutta menettelyt ja vaikutukset sijoittajien kiinnostukseen epäselviä.
- Suunnatun osakeannin merkitsijän ja vanhojen osakkaiden käytännön vastuiden ja oikeuksien tarkentamista tarvitaan riskien pienentämiseksi.
- Omarahoitusosuutta voidaan korvata yhtiölainalla, mutta rajoitteena on yhtiön mahdollisuus saada riittävä lainoitus (mm. vakuudet).
- Hankkeiden toteaminen kannattamattomaksi johtuu usein riskikertoimista.
- + Lisärakennusoikeuden kaavoituksella luodaan edellytys uuden liiketoiminnan syntymiselle ja hankkeiden käynnistymiselle.
- + Yhteistyökumppanin/sijoittajan osallistuminen hankkeeseen tuo siihen rahoitus- ja prosessiasiantuntemusta.
- Osakkaat muodostavat yhtiön, joten osakkaat eivät kuulu kuluttajansuojan piiriin.
- Asunto-osakeyhtiöt eivät välttämättä ymmärrä lisärakentamisen liiketoimintalähtöisyyttä, sen mahdollisuuksia ja riskejä.
- Laajat hankkeet tuovat merkittäviä rahoituksellisia paineita osakkaille, joiden taloudellinen asema ei kestä syntyvää rahoitusvastikepainetta.
- Asunto-osakeyhtiön olisi itsenäisenä toimijana ehkä vaikea saada rahoitusta hankkeeseen. Vaihtoehtona on osakkaiden takaukset taloyhtiön lainoille, joka on mahdollista vain joissakin yhtiöissä.
- Asunto-osakeyhtiöiden lainansaantimahdollisuudet heikkenevät kansainvälisen pankkikisääntelyn seurauksena, joten vanhenevan kannan ylläpito tulee vaikeammaksi myös tätä kautta.
- Muuttotappioalueilla taloyhtiöt eivät saa lainaa vaan korjaukset on rahoitettava osakkaiden omalla rahoituksella. Omarahoituksessa voi olla ongelmia ja esim. käänteislainojen saaminen voi olla vaikeaa.
- Rakenteellinen pysäköinti on merkittävä kustannuksia lisäävä tekijä, mikä koetaan ongelmaksi.
- Tontti tai vanha rakennus saattaa sisältää hoitamattomia ympäristövastuita.
- Mikä on verotuksen kanta, jos vanha asunto vaihdetaan uuteen samankokoiseen tai erikokoiseen. Miten näissä tilanteissa käsitellään kahden vuoden asuminen ja myyntivoiton verotus sekä varainsiirtovero tms. Vaikutusta voi olla myös kuolinpesien verotukseen ja mm. lesken asumisoikeuteen.

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko ja tiedottaminen

- Jos rakennukseen on tulossa isoja korjauksia, tulisi purkamisen ottaa vaihtoehtona esille, kun keskustellaan taloyhtiön tulevaisuudesta.
- Yhtiökokoukselta on haettava valtuutus, miten paljon taloyhtiön varoja voidaan käyttää rakennuksen korjaustarpeen kartoitukseen ja vaihtoehtoisten korjauskonseptien laatimiseen.
- Tiedottamisessa tarvitaan läpinäkyvä, ennakkoon määritelty ja yleisesti käytetty/tunnustettu prosessi, joka määrittelee myös vähimmäistietotarpeet. Tällä tavoin vältetään muuten uhkana olevat epäilyt väärinkäytöksiä.
- Tiedottaminen on aloitettava riittävän ajoissa, koska osakkaiden tavoittamisessa on haasteita, esim. ulkomailla asuvat, jakamattomat kuolinpesät ja erityisesti useaan kertaan aviointuneiden henkilöiden kuolinpesät.
- Asunto-osakeyhtiön yleiseen päätöksentekoon vaikuttavat myös osakkaiden pitkäaikaiset suhteet ja erimielisyydet muissa asioissa.
- Hankevalmistelussa organisoidut yhteistoimintatavat ovat kasvattaneet taloyhtiön osakkaiden yhteishenkeä.
- Tiedottamista on suunnattava myös naapuriyhtiöille.
- Huoneistojen jyvitysperiaatteet tulee olla määriteltynä aikaisin, koska ne vaikuttavat asukkaiden taloudelliseen yhtälöön ja vaikuttavat päätöksentekoon. Taloyhtiöissä olemassa olevat liiketilat voivat hankaloittaa jyvittämistä.
- Uuden kohteen jyvityksen tulee vastata vanhan yhtiörakenteen jyvityksiä. Haasteena ovat subjektiiviset yliarvostukset ja niiden huomiotta jättäminen.
- Asunto-osakeyhtiö voisi organisoida sijaisasuntojen järjestämisen rakentamisen ajaksi. Se ei ehkä kuitenkaan ole tasa-arvoista, jos vain osa asukkaista tarvitsisi sitä.
- Muuttopalvelujen paketointi sopimukseen helpottaisi ja voisi lisätä tasa-arvoa.
- Vuokralainen ei kannu omistamisen riskejä ja asema asukkaana on erilainen.
- + Perusvaatimuksena on avoimuus ja hyvä hallintotapa asunto-osakeyhtiössä, joilla vastataan myös hankkeiden vastustukseen ja huolehditaan tasapuolisuudesta.
- + Hankkeiden hitaus on myös etu, koska vaihtoehtoja ehditään arvioimaan.
- + Voisiko osakkaiden erilaisten tarpeiden ja odotusten sovittelussa sekä osakkeiden jyvityksessä käyttää vastaavia menettelyitä kuin käytetään maanmittauksessa kiinteistöjen muodostuksessa.
- Asunto-osakeyhtiöiltä puuttuu ymmärrys kaavoitus- ja rakennusprosessista sekä tilaaja-osaaminen.
- Eri toimijoiden erilaiset ja eriaikaiset päätöksentekoprosessit vaikeuttavat hankkeiden läpivientiä ja vaativat erityistoimenpiteitä kuten esisopimuksia tms. (asunto-osakeyhtiö, sijoittaja, kunta).
- Taloyhtiön päätöksenteko on sijoittajalle ja/tai rakennusliikkeelle oleellinen riski.
- Sijoittaja ei kuitenkaan halua sitoutua ennen kuin kaavaratkaisusta on riittävä varmuus.
- Esiselvityksiin varattujen rahojen koetaan menevän hukkaan, jos hanke ei etene, mikä osaltaan rajoittaa taloyhtiön itse kustantamien asiantuntijapalvelujen käyttöä.
- Osakas, jota ei tavoiteta, voi nykyisen lainsäädännön puitteissa kaataa hankkeen.
- Osakkaiden taktikointi on mahdollista parempien omien etujen saavuttamiseksi.
- Asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja osakkeiden käyttö vakuutena on epäselvää purkavassa lisärakentamisessa. Näiden panttaukset voivat rikkoa kolmannen osapuolen etuja.

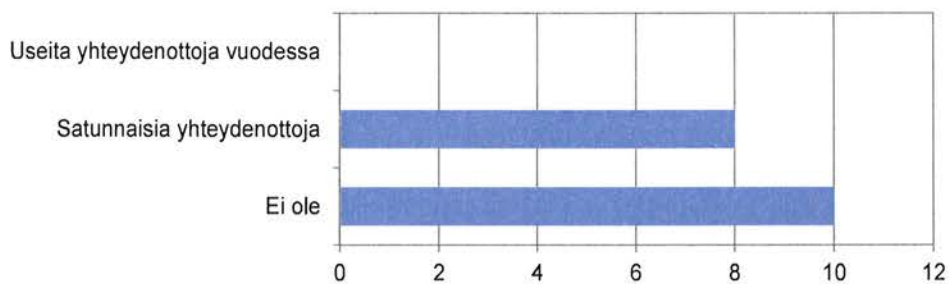
Hankkeiden vaikutukset asumiseen

- Osakkaalle tarjotaan uudesta rakennuksesta vastaavaa asuntoa kuin vanha (koko, kerros). Käytännössä eroja voi olla näkymillä ja ilmansuunnilla. Jos tulee päällekkäisiä varauksia, arpa ratkaisee.
- + Uusi asunto vastaa paremmin asumisen tarvetta (koko, esteettömyys ml. hissit) ja yhteys tuttuun yhteisöön säilyy (sosiaalinen ja fyysinen ympäristö).
- + Uudet asunnot soveltuvat paremmin myös erityisryhmille ja hankkeissa voitaisiin toteuttaa myös erityisesti niille suunnattuja asuntoja.
- + Asukkaiden tarve vanhasta poikkeavaan asuntoon pyritään selvittämään hyvissä ajoin, sillä tarve ohjaa suunnittelua.
- + Uudisrakentamisella vältetään peruskorjausten vaaratilanteet, kun asukkaat asuvat ja liikkuvat peruskorjaushankkeissa osin työmaan keskellä.
- + Kaikki korjaustarpeet hoidetaan kerralla. Haitta asumiselle on ehkä kokonaisuutena lyhyempi kuin tapauksessa, jossa korjauksia tehdään rakennusosa tai järjestelmä kerrallaan pidemmällä aikavälillä.
- + Lisärakentamisessa alueen asuntokanta kasvaa, mikä lisää yleistä toimintaa ja palvelukysyntää koko alueella.
- Hankkeiden pitkä valmisteluprosessi aiheuttaa ongelmia mahdollisessa asunnon myynnissä ja arvossa, mikä voi olla ongelma, jos esim. osakkaalla tulee tarve myydä asunto elämäntilanteen muuttuessa.
- Peruskorjauksiin liittyy vastaavaa asumishaittaa ja toisaalta asumisen epäjatkuvuutta kuin purkavaan lisärakentamiseen.
- Väliaikaisen asumisen järjestäminen on haaste. Se voi olla jopa syy irtautua hankkeesta ja muuttaa pois.
- Sijaisasunnon hankkiminen voi olla hankalaa (vastaavasti peruskorjauksissa). Ruotsissa hyväksytään tilapäisasuminen siirtokelpoisissa tiloissa – Suomessa MRL ei hyväksy vastaavaa järjestelyä. Pitäisikö tilapäisasumiselle olla erilaiset säädökset?
- Vuokralainen voi joutua haasteelliseen tilanteeseen (esim. pitkäaikaiset vuokralaiset, vanhukset tai kehitysvammaisten vuokra-asunnot).

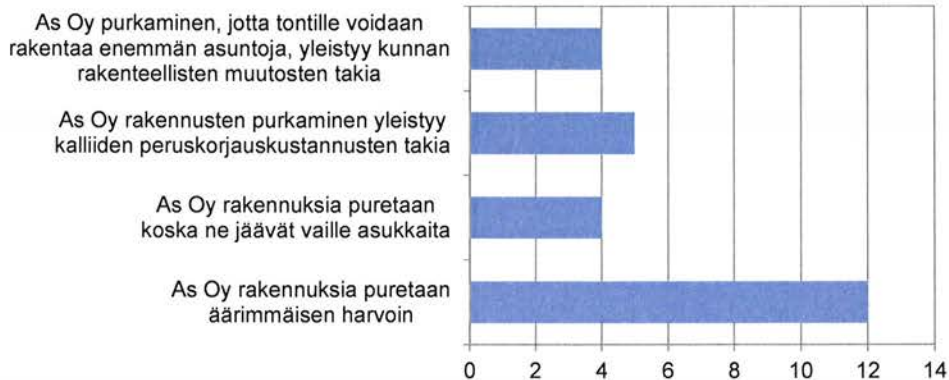
LIITE C. KUNTAKYSELY

Onko teidän kunnassa purettu	Vuokra- taloja	Asunto-osaakeyhtiöiden omistamia rakennuksia
Ei yhtään	8	13
Satunnaisesti (ei joka vuosi)	8	5
Muutamia vuosittain	2	0
Kymmeniä vuosittain	0	0
Yhteensä (vastanneiden kuntien lkm)	18	18

Onko kuntaan oltu yhteydessä suunnitelmista, joissa asunto-osaakeyhtiö haluaisi purkaa vanhan rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen?



Mikä on arvionne tulevasta kehityksestä teidän kunnassa?



Kuntakyselyyn vastasivat

Helsinki	Orivesi	Sastamala
Joensuu	Oulainen	Sievi
Karstula	Oulu	Sulkava
Kouvola	Pelkosenniemi	Tampere
Kuortane	Pieksämäki	Turku
Lappeenranta	Saarijärvi	Ähtäri

LIITE D. ESIMERKKILASKELMAT

Taulukoiden luvut kuvaavat prosenttiosuutta [%], jonka vanha asunto kattaa uuden asunnon kustannuksesta purkavassa lisärakentamisessa.

Suunnattu osakeanti

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m ²]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha x]	Rakennusoikeus [€/k-m ²] (*)			
		Uuden asunnon hinta [€/h-m ²] (**)			
		300 (*)	600 (*)	900 (*)	6000 (**)
		a)	b)	a)	b)
Maankäyttömaksu: Helsinki					
2500	x 2	26	23	38	35
	x 4	41	37	58	53
5000	x 2	26	23	36	33
	x 4	39	35	56	51
10000	x 2	25	23	35	33
	x 4	38	34	55	51
Maankäyttömaksu: Tampere					
2500	x 2	24	22	35	32
	x 4	39	35	58	54
5000	x 2	24	22	35	32
	x 4	39	35	59	54
10000	x 2	24	22	35	32
	x 4	39	35	59	54
a) Ei sisällä autopaiikkaa b) Sisältää autohallipaikan					

Osakeiden myynti

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m ²]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha x]	Rakennusoikeus [€/k-m ²] (*)			
		Uuden asunnon hinta [€/h-m ²] (**)			
		300 (*)	600 (*)	900 (*)	6000 (**)
		a)	b)	a)	b)
Maankäyttömaksu: Helsinki					
2500	x 2	24	21	35	33
	x 4	39	35	55	50
5000	x 2	24	21	34	31
	x 4	37	33	53	49
10000	x 2	23	21	33	30
	x 4	36	32	52	48
Maankäyttömaksu: Tampere					
2500	x 2	22	20	33	30
	x 4	36	33	56	51
5000	x 2	22	20	33	30
	x 4	37	33	56	51
10000	x 2	22	20	33	30
	x 4	37	33	56	51
a) Ei sisällä autopaiikkaa b) Sisältää autohallipaikan					

Kiinteistön myynti

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m ²]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha x]	Rakennusoikeus [€/k-m ²] (*)			
		Uuden asunnon hinta [€/h-m ²] (**)			
		300 (*)	600 (*)	900 (*)	6000 (**)
		a)	b)	a)	b)
Maankäyttömaksu: Helsinki					
2500	x 2	23	21	34	32
	x 4	37	34	53	49
5000	x 2	23	21	33	30
	x 4	36	32	52	47
10000	x 2	23	21	32	29
	x 4	35	31	51	47
Maankäyttömaksu: Tampere					
2500	x 2	22	19	32	29
	x 4	35	32	54	50
5000	x 2	22	19	32	29
	x 4	35	32	54	50
10000	x 2	22	20	32	29
	x 4	36	32	54	50
a) Ei sisällä autopaiikkaa b) Sisältää autohallipaikan					



VALTIONEUVOSTON
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

vn.fi/teas

ISSN 2342-6799 (pdf)

ISBN 978-952-287-310-1 (pdf)

