

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 kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?**

Kyllä on. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman kirjaukset, joiden tavoitteina ovat uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään ja vastata asuntotarpeen muutokseen, ovat kannatettavia. Hallituksen ohjelman tavoitteet tukevat samalla myös yrittäjyyttä, investointeja, työllisyyttä ja tätä kautta alueellista elinvoimaa. On järkevää keventää mahdollisuuksia rakentaa sinne, missä on tarve asunnoille ja missä on työpaikkoja. Rakentamiseen ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen vaikuttaa olennaisesti myös kuntien toiminta, ml. kaavoitus, maankäyttömaksut ja kehittämiskorvausten taso. Kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa joko kielteisesti tai myönteisesti lisärakentamiseen.

#### **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?**

Selvityksestä puuttuu kokonaan esitysten yritysvaikutukset: vaikutukset rakentajiin, vaikutukset niihin yrityksiin, jotka tekevät peruskorjauksia, vaikutukset kasvukeskusten yrityksiin, jotka tarvitsevat työvoimaa sekä vaikutukset yrityksiin, jotka hyötyisivät lisärakentamisesta uusien liiketilojen kautta.

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

Taloudelliset vaikutukset eivät ole kattavia, mutta esitetyt laskelmat kuvaavat tietyn esimerkkitapauksen tilannetta kapeassa mittakaavassa melko hyvin. Kokonaisvaikutukset, esim. yritysvaikutukset, puuttuvat laskelmista kokonaan.

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

Purkava lisärakentamisen lisäksi on perusteltua mahdollistaa myös sellaisten hankkeiden toteuttaminen, joissa asuinhuoneistojen lisäksi rakennetaan esim. huomattava määrä uusia liiketiloja. Näin ollen lainsäädäntöä tulee kehittää siten, että vastaavanlainen sääntely mahdollistaa myös muiden kuin asuinrakennusten purkavan lisärakentamisen. Mahdollisuus tulee ulottaa kiinteistöillä sijaitseviin omakotitalorakennuksiin sekä esimerkiksi huolto- ja muihin rakennuksiin mahdollisimman kattavasti.

### **Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?**

Samalla kun purkavaa lisärakentamista helpotetaan, kannustetaan myös markkinoita toimimaan uudella tavalla yhteistyössä asuntoyhtiöiden kanssa. On ennakoitavissa, että uudistuksella on myönteisiä vaikutuksia toimialaan ja myös pienemmillä alan yrityksillä on mahdollisuus osallistua yhteistyökumppaneina alueiden rakentamiseen ja kehittämiseen. Sen sijaan uudistuksella voi olla kielteisiä vaikutuksia niille yrityksille, joiden toimialaan kuuluvat rakennusten peruskorjaukset.

### **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?**

-

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

Purkavan lisärakentamisen osalta on tietyissä tapauksissa perusteltua, että yksimielisen päätöksenteon sijasta säädettäisiin määräenemmistöpäätöksestä. Näin on esimerkiksi selvästi purkukuntoisten ja asuinkelvottomien rakennusten osalta. Määräenemmistöpäätöksenteko helpottaisi näissä tapauksissa tarpeellisten ja perusteltujen hankkeiden aloittamista. 2/3 määräenemmistöpäätös on perusteltu, sillä esimerkiksi 4/5 tai 9/10 määräenemmistöpäätöksentekovaatimus merkitsee pienissä yhtiöissä käytännössä yksimielisyyttä.

Toisaalta joissain tapauksissa määräenemmistöpäätös saattaa johtaa yksittäisen osakkeenomistajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen etenkin, jos peruskorjaus olisi purkamista taloudellisesti edullisempi vaihtoehto. Kohtuuttomuus liittyy oleellisesti vakuusarvon laskuun ja velallisen uuden rahoituksen saatavuuteen.

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

on

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

On, joko tarkemmin asunto-osakeyhtiölaissa tai viittaus osakeyhtiölakiin. Säännökset voisivat olla lähinnä informatiivisia ja kokoavia, jotta eri vaihtoehtojen mahdollisuus tunnustetaan. Vaihtoehdon valintaan vaikuttaa oleellisesti yksittäinen tilanne, ja esim. verotus, rahoitus, vakuudet, kiinteistön rakentamisoikeus ja pinta-ala.

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

-

## Toteutustapa ja muut muutostarpeet

**Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?**

Lähtökohta on kannatettava, mutta toimeksiantoa on syytä jatkaa muidenkin kuin asunto-osakeyhtiöiden osalta (kiinteistöyhtiöt, muut kiinteistöt).

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

Asiaa tulee tarkastella kokonaisuutena siten, että AsoyL:n, MRL:n ja asuntokauppalain lisäksi otetaan huomioon verotukselliset ja rahoitukseen liittyvä sääntely. Nämä ovat merkittäviä tekijöitä, joilla voi olla hankkeita lisääviä tai niitä vähentäviä vaikutuksia.

## Muut kommentit

**Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.**

-

Toivonen Tiina  
Suomen Yrittäjät ry