



Lausunto

31.03.2017

521/2017

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?

Purkava lisärakentaminen on tarkoituksenmukainen, mutta monipuolista osaamista vaativa instrumentti. Vuokrataloyhtiöissä purkavan lisärakentamisen läpivieminen on pääsääntöisesti ammattitaitoisella omistajalla hyvin hallinnassa, mutta yksittäisten osakkeenomistajien hallinnoimassa asunto-osakeyhtiöissä asiaan liittyy useita asunto-osakeyhtiön ja asukkaiden kannalta merkittäviä kysymyksiä. Osakkailla tulee olla riittävä tieto hankkeen taloudesta, vaihtoehtoista ja vaikutuksista kuhunkin osakkaaseen.

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?

Purkavaa lisärakentamista koskevassa selvityksessä on tuotu monipuolisesti esille talouteen, osakkeiden/ asukkaiden asemaan ja hankkeen suunnitteluun liittyviä näkökulmia. Purkavan lisärakentamisen pitkä kesto ja kiinteistönpidon suunnitelmallisuus lisäävät osakkaiden mahdollisuuksia valmistautua päätöksentekoon ja varautua hankkeen toteuttamiseen kuten arviomuistiossa todetaan. Toisaalta käynnissä oleva hanke voi myös vaikuttaa osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen arvoon alentavasti ja vaikeuttaa niiden myyntiä. Lisähaasteita asiaan tuo purkavan lisärakentamisen kustannusten muodostuminen etupainotteisesti lisärakentamisesta saataviin tuloihin nähden.

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

Hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat esimerkkilaskelmat vaikuttavat asianmukaisilta, mutta on otettava huomioon, että etenkin autoaikkamääräykset ja -ratkaisut vaikuttavat suuresti hankkeen taloudellisuuteen. Alustavia laskelmia on tarpeenmukaista tehdä jo ihan hankkeen alkuvaiheessa.

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

-

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Purkavan lisärakentamisen vaikutus markkinoihin yksittäisten osakkeenomistajien hallinnoimissa asunto-osakeyhtiöissä arvioidaan olevan vähäinen. Tähän mennessä on toteutunut vain pari yksittäistä kohdetta.

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?

Arviomuistiossa on tunnistettu hyvin purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset. Hankkeen valmisteluun kuuluva tiedontarpeen varmistamisen sääntely on tärkeää.

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

Muistiossa on arvioitu asunto-osakeyhtiötoiminnan keskeisiä periaatteita, hankevalmistelua, toteuttamistapaa ja osakkaan asemaa, osakkaiden tiedontarvetta, päätöksentekoa sekä osakkaan oikeussuojakeinoja. Lisäksi on pohdittu velkojiensuojaa. Sääntelyn osalta voisi lisäksi harkita purkavaan lisärakentamiseen lähes aina liittyvän kaavamutoksen käsittelyn huomiointia maankäyttö- ja rakennuslaissa, erityisesti siihen kuluvan ajan suhteen. Arviomuistiossa on myös hyvin tuotu esille se, että liian tiukka määränemmistövaatimus voi tarpeettomasti rajoittaa tarkoituksenmukaisten purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteuttamista eikä asuntoyhtiölain muutoksella saavuteta mitään.

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

Arviomuistiossa on tunnistettu osakkaiden tiedontarve purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä. Päätöksenteon yhteydessä lisärakentamisen hyödyn jakaantumisesta eri osapuolten kesken tulisi olla saatavissa riittävät tiedot.

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

Purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esimerkiksi suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajille) ei ole tarpeen säätää laissa tarkemmin.

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

Osakkaiden tiedontarpeen riittävyyteen on kiinnitettävä huomiota säätämällä siitä tarpeen mukaan laissa. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista voisi toimia soveltuvien osin säädösmallina.

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Arviomuistiossa esitetty lainvalmistelutoimeksianto on rajattu suppeaksi, mutta edistää purkavan lisärakentamisen hankkeita edellyttäen, että määräenemmistövaatimus ei ole liian tiukka.

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

Asunto-osakeyhtiölain lisäksi purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteutumiseen vaikuttavat maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö ja käytännöt sekä hankkeiden verokohtelu kuten arviomuistiossa todetaan. Maankäyttö- ja rakennuslain toteutettavat kaavoituksen ja rakentamisen lupine sujuvoittamisen tavoitteet, muun muassa asemakaavoituksen helpottaminen, ovat linjassa esitetyn kanssa. Ehdotus purkavan lisärakentamisen hankkeille julkisista varoista myönnettävästä siltarahoituksesta hankkeiden valmisteluaikana on kannatettava.

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.

Purkavaan lisärakentamiseen kytkeytyy monia maankäyttöä koskevia ja ylipäättään täydennysrakentamiseen liittyviä kysymyksiä. Kun purkava lisärakentaminen -käsitteellä tarkoitetaan rakennushanketta, jossa vanhat asunnot puretaan ja tilalle rakennetaan enemmän asuntoja, voidaan olettaa, että muut asiaan liittyvät maankäytölliset ja yhdyskuntarakenteen kysymykset on ratkaistu tai ratkaistavissa, ja siten tässä yhteydessä on tarkasteltu asiaa ainoastaan asunto-osakeyhtiön kannalta.

Savolainen Anne
Espoon kaupunki - Tekninen ja ympäristötoimi