



31.03.2017

Oikeusministeriö

Oikeusministeriön lausuntopyyntö, 30.1.2017

**Valtiovarainministeriön lausunto koskien asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista ja asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta**

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on mm. uudistaa asuntokantaa ja vastata asuntojen kysyntään. Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kau-punkien kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa pure-taan ja tilalle rakennetaan uusia asuntoja ja rakennusoikeutta lisäämällä te-hostetaan alueiden maankäyttöä. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan li-särakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen pää-tös.

Lainvalmisteluhankkeen ja erityisesti sen vaikutusarvioinnin tueksi on laadittu asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista koskeva selvitys. Selvityk-sen ohella oikeusministeriö on laatinut arviomuistion, josta saatavan lausunto-palautteen pohjalta tehtäisiin myöhemmin päätös hankkeen jatkovalmistelusta.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa.

Valtiovarainministeriö toteaa, että täydennysrakentaminen ja purkava täyden-nysrakentaminen ovat kuntien kaupunkikehittämisen työvälineitä, joiden kehit-täminen on kannatettavaa. Valtiovarainministeriö suhtautuu myönteisesti lain-säädäntöhankkeen jatkovalmisteluun.

Purkavan lisärakentamisen hyödyntäminen on mahdollista lähinnä alueilla, jot-ka on rakennettu väljästi mutta joilla asuntojen kysyntä on korkealla. Asunto-osakeyhtiöiden omistaman asuinrakennuskannan ikärakenteen perusteella kiinnostus purkavaan lisärakentamiseen todennäköisesti lisääntyy. Valtiova-rainministeriö katsoo, että yhdyskuntarakenteen tiivistämistä edesauttavat toi-menpiteet ovat kannatettavia. Kansantalouteen purkavan lisärakentamisen hankkeet vaikuttavat sekä kasvattamalla kansantalouden investointeja että li-säämällä kotitalouksien reaalivarallisuutta. Paikallisesti vaikutus voi olla mer-kittävä. Julkisen talouden kannalta purkava lisärakentaminen ja täydennysra-kentaminen mahdollistavat tonttien tiiviimmän rakentamisen sekä säästävät näin mm. julkisten infrainvestointien kustannuksia. Tiivis rakentaminen tuo kansantaloudellisia hyötyjä mahdollistaen palvelusektorin kasvua sekä talou-dellisen aktiviteetin lisääntymistä.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota oikeusministeriön muistiossa esiin nostamaan mahdollisen arviointitarpeeseen siihen liittyen, tarvitaanko hankkeiden toteuttamiseen nk. julkista siltarahoitusta. Valtiovarainministeriö toteaa, että selvitystyön yhteydessä ei varsinaisesti esitetty tarvetta julkisesta rahoituksesta. Valtiovarainministeriö pitää ilmeisenä, että hankkeiden tulee olla itsessään järkeviä ja taloudellisesti kannattavia, jotta niihin ryhdytään. Rahoitusta hankkeeseen ei myönnetä pankista, eikä kiinnostunutta kiinteistösijoittajaa löydy, ellei hanke ole taloudellisesti kannattava. Lisäksi olisi tarpeen perustella, miksi juuri purkavaa lisärakentamista varten myönnettäisiin julkista tukea, mutta ei esimerkiksi tavallisille peruskorjaushankkeille. Valtiovarainministeriö näin ollen katsoo, ettei tämältyypisiä hankkeita ole tarkoituksenmukaista tukea julkisista varoista. Sen sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asiantuntemuksen tarjoaminen tällaisten hankkeiden käynnistysvaiheen neuvonnassa on kannatettavaa.

Hankkeen jatkovalmistelussa tulisi vielä kuvata ja selvittää kuntavaikutuksia ja vaikutuksia viranomaisten toiminnalle. Jatkossa tulisi myös selvittää mahdolliset vaikutukset valtion talouteen, esimerkiksi lainsäädäntömuutosten mahdolliset vaikutukset käräjäoikeuksiin tehtäviin valituksiin ja tuomioistuinlaitoksen talouteen. Muutokset on toteutettava julkisen talouden suunnitelman ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen puitteissa.

Kuntien näkökulmasta taloyhtiöiden purkavaa täydentäydennysrakentamista koskevan päätöksenteon mahdollistaminen määränemmistöllä ja asunto-osakeyhtiölain kehittäminen tältä osin on yksi keino maankäytön kehittämiseen.

Valtiovarainministeriö yhtyy oikeusministeriön arvioon siitä, että tässä vaiheessa asunto-osakeyhtiölain muutokset on tarkoituksenmukaista rajata koskemaan vain purkavaa lisärakentamista. Muiden mahdollisten tapausten kehittämistä on hyvä arvioida perusteellisesti erillisellä selvityksellä ennen lainsäädäntötyön aloittamista.

Arviomuistiossa on esitetty erilaisia mahdollisia määränemmistöpäätöksentekomalleja, joilla voitaisiin helpottaa päätöksentekoa taloyhtiössä nykyisen sääntelyn edellyttämän yksimielisyyden sijaan ottaen kuitenkin huomioon osakkaiden henkilökohtaiset asumistarpeet. Arviomuistiossa esitetään, että oikeus lunastukseen olisi niillä osakkailla, jotka ovat vastustaneet määränemmistöpäätöstä yhtiökokouksessa. Tämä sinänsä looginen edellytys voi ääritapauksissa johtaa siihen, että kannastaan epävarma osakas voi varmuuden vuoksi äänestää päätöstä vastaan varmistaakseen lunastusoikeuden. Arviomuistiossa ei ole pohdittu lunastusvelvollisuuden vaikutusta yhtiön talouteen tai hankkeen toteuttamismahdollisuuksiin. Kiinteistön ja asunnon kaupan liittyä aina kysymys oikeasta kauppahinnasta ja sen määräytymisperusteista. Purkavan rakentamisen tilanteissa vanhan asunnon arvo suhteessa uuden asunnon arvoon riippuu paitsi asuntomarkkinoiden yleisestä kysynnästä, yksittäisen asunnon kuntoon ja sijaintiin ja toisaalta rakentajan määrittelemiin uuden asunnon rakennuskustannuksiin.

Arviomuistion mukaan on arvioitava, tulisiko mahdollistaa myös sellaisten hankkeiden toteuttaminen, jossa asuinhuoneistojen lisäksi rakennetaan esim. huomattava määrä uusia liiketiloja. Tämä saattaisi avata mahdollisuuden purkavaan lisärakentamiseen myös suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella, mutta sisältäisi myös isomman riskin, koska riittävän kysynnän arvioiminen keskipitkällä aikavälillä on haastavaa.

Asunto-osakeyhtiön osakkailla on paljon tiedontarpeita purkavan lisärakentamisen kustannuksista liittyen heidän asuntonsa arvoon. Tietoa voi olla tarjolla runsaastikin, mutta koska arvostuskysymykset voivat olla vaikeita, tulee todennäköisesti tarve ulkopuolisen arvioitsijan käyttämisestä näissä tilanteissa. Sääntelyssä on tarpeen pohtia myös taloyhtiön hallituksen asemaa ja vastuuta ja tehtäviä, kuten tarjousten kilpailuttamista ja eturistiriitojen tunnistamista ja estämistä.

Valtiosihteeri  
kansliapäällikkönä



Martti Hetemäki

Osastopäällikkö,  
budjettipäällikkö



Hannu Mäkinen

Tiedoksi

BO/Liinamaa, Puolusmäki; KO/Sontag; KAO/Kuittinen; RMO/Kirppu