

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve

Johdanto

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.

Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös.

Oikeusministeriössä on laadittu arviomuistio purkavan lisärakentamisen edellyttämistä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista (ks. Liite 1). Lainvalmisteluhankkeen ja erityisesti sen vaikutusarvioinnin tueksi on laadittu myös asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista koskeva selvitys (ks. Liite 2).

Tausta

Tavoitteet

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet -> Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Aikataulu

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne arviomuistiosta ja purkavaa lisärakentamista koskevasta selvityksestä. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään **31.3.2017**.

Tarvittavat asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset on tarkoitus valmistella ja hallituksen esitys antaa eduskunnalle kuluvan hallituskauden aikana. Hankkeen jatkovalmistelun organisoinnista ja tarkemmasta aikataulusta päätetään lausuntokierroksen jälkeen keväällä 2017.

Valmistelijat

Lisätietoja asiasta antaa lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, puh. 02951 50558, sähköpostiosoite etunimi.sukunimi@om.fi

Lisätietoja lausuntopalvelu.fi:n käytöstä voi pyytää palvelun ylläpidosta osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Linkit

<http://oikeusministerio.fi/fi/index/valmisteilla/lakihankkeet/yhtiooikeus/asunto-osakeyhtioidenpurkavalisarakentaminen.html> - Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen -hankkeen tiedot oikeusministeriön verkkosivuilla

Liitteet:

[Liite 1 - Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve.pdf](#) - Arviomuistio

[Liite 2 - Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen.pdf](#) - Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016

Jakelu:

Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto AsTe ry
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Etelä-Pohjanmaan liitto
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon maakuntaliitto
Finanssialan Keskusliitto ry
GSP Group Oy
Helsingin kaupunki
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kainuun liitto
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Suomen ELY-keskus
Keski-Suomen liitto
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kuluttajaliitto ry
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Lapin ELY-keskus
Lapin liitto
Liikenne- ja viestintäministeriö
Oulun kaupunki
Patentti- ja rekisterihallitus
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjanmaan liitto
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon liitto
Päijät-Hämeen liitto
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
Satakunnan ELY-keskus
Satakuntaliitto
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asianajajaliitto ry
Suomen asunto-osakkeenomistajat ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry

Suomen Lakimiesliitto ry
Suomen veroasiantuntijat ry
Suomen vuokranantajat
Suomen Yrittäjät ry
Tampereen kaupunki
Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
Turun kaupunki
Työ- ja elinkeinoministeriö
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Valtiovarainministeriö
Vammaisfoorumi ry
Vanhustyön keskusliitto ry
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Vuokralaiset ry
Ympäristöministeriö

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset

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

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?

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

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?

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?

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

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

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

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

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

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.

Manninen Sami
Oikeusministeriö

Tervonen Markus
Oikeusministeriö