

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?**

Kysymyksenasettelu realisoituu erityisesti tilanteissa, joissa yhtiön rakennuksia ei ole syystä tai toisesta ylläpidetty rakennusteknisen tarpeen mukaisesti. Tällöin voidaan olla tilanteessa, jossa kerralla tehtäväksi tulevista korjauksista aiheutuu yhtiölle taloudellisesti ylivoimainen kustannus tai jossa korjaaminen ei ole mahdollista tai järkevää verrattuna uudisrakentamisen kustannuksiin. On myös mahdollista, että yhtiön kiinteistöä ei enää pidetä riittävänä vakuutena korjauksien kustannusten suorittamiseksi tarpeelliselle lainalle. Tuolloin korjauksia ei voida nykyisillä toimintatavoilla lainkaan toteuttaa.

Vaikka kerralla tehtävät korjaukset pystytään rahoittamaan, tulee yhtiölle erittäin suuri velkarasite. Velkarasite voi tehdä osakkaiden yhtiössä hallitsemien huoneistojen myynnin ja jopa vuokraamisen mahdottomaksi. Yhtiön rakennukseen tehty taloudellinen panostus ei aina vaikuta yhtiön rakennuksen tai siinä olevien huoneistojen taloudelliseen arvoon korjauskustannuksia vastaavasti. Investointi ainoastaan säilyttää rakennuksen käyttökelpoisena. Investoinnista aiheutunut yhtiölaina kuitenkin nostaa huoneiston käyttökustannuksia huomattavasti; joskus jopa niin paljon, että huoneiston vuokra-arvo ei ole niin suuri kuin huoneistosta perittävät erilaiset vastikkeet.

Edellä olevissa tilanteissa taloyhtiön vanhan rakennuksen osittainen purkaminen tai jopa purkaminen kokonaan ja uuden rakennuksen rakentaminen olisi usein taloudellisesti perustellumpaa kuin vanhan rakennuksen korjaaminen. Huoneistopinta-alan lisääminen samassa yhteydessä voi olla hyvä tai jopa ainoa käytettävissä oleva vaihtoehto rahoittaa yhtiön rakennusten uudistaminen. Purkava lisärakentaminen oikein säänneltyinä on silloin kannatettava vaihtoehto.

Huomiota tulee kiinnittää myös siihen, että purkava lisärakentaminen ei tuo kunnille olennaisia uusia kustannuksia, koska rakentaminen kohdistuu alueisiin, joilla on olemassa oleva infrastruktuuri eli tiet, vesi- ja viemäriverkosto jne. Sääntelyssä tulisi huomioida se, että hanke on myös asunto-osakeyhtiön osakkaille kannattava eikä vain kunnalle (maankäyttömaksut) ja urakoitsijoille.

**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?**

Selvitys on hyvin monipuolinen ja tarkastelee asiaa hyvin erilaisista näkökulmista. Asiassa ei kuitenkaan ole toistaiseksi selvitetty asunto-osakeyhtiössä noudatettavaksi tulevaa päätöksentekomekanismia, sen yksityiskohtia ja päätöksenteon lähtökohtia. Onko päätöksenteon perustuttava taloudellisiin kannattavuuslaskelmiin, vai onko päätöksenteossa mahdollisuus huomioida kaikki muutkin perusteet? Onko päätös mahdollista tehdä vain tarkoituksenmukaisuusnäkökohdilla? Miten suuressa määrin vanhan rakennuksen korjauskustannusten on oltava epäsuhteessa uudisrakentamisen kustannuksiin?

Epäselväksi jää myös, miten kuntien perimät maankäyttömaksut määräytyisivät purkavassa lisärakentamisessa.

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

Laskelmia voi näkemyksemme mukaan käyttää vaikutusarvioinnin pohjana.

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

Purkava lisärakentaminen olisi oltava tarkoituksenmukainen vaihtoehto taloyhtiön rakennuskannan kohentamiseksi ja/tai kokonaan uusimiseksi. Siten sen tulisi olla mahdollista koko maassa. Purkavan lisärakentamisen tulisi mahdollistaa sekä asuintilojen että liiketilojen rakentaminen.

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

Suunniteltu toimintatapa on melko työläs ja aikaa vievä. Sillä ei liene olennaista vaikutusta markkinoihin.

## 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?**

Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon sääntelyä ei ole muistiossa käsitelty. Kun päätöksenteossa puututaan yksilön kotiin, liittyy siihen aina suuria tunteita. Ratkaisut purkavassa

lisärakentamisessa tulee kuitenkin aina tehdä faktojen perusteella. Siten voisi olla tarkoituksenmukaista säännellä niitä faktoja, joiden perusteella yhtiökokous voisi tehdä määräenemmistöllä päätöksen purkavasta lisärakentamisesta.

Lunastuksessa on luonnollisena lähtökohtana nk. käypä arvo. Sen noudattaminen voi kuitenkin jossain tapauksissa johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Esimerkkinä on tilanne, jossa huoneistolle ei asunto-osakeyhtiön kokonaistilanne huomioon ottaen voi määritellä positiivista taloudellista arvoa tai tämä arvo on huomattavan pieni huoneiston todelliseen käyttöhyötyyn nähden. Esimerkiksi ikääntyneelle osakkaalle huoneiston käypä arvo (todennäköinen luovutushinta) voi olla pieni huoneiston käyttöhyötyyn nähden ja/tai riittämätön korvaavan asunnon hankkimiseksi.

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

Esitetyt toimet ovat tarpeellisia. Niiden riittävyys tai riittämättömyys ilmenee vasta purkavan lisärakentamisen riittävän toteutumisen myötä.

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

Osakkaan tiedon tarve on todennäköisesti suurempi kuin uudisrakennuskohteesta päätettäessä tai uutta kohdetta ostettaessa. Lisää tietoa voisi olla tarpeen saada asian verokohtelusta, sijaisasunnon järjestämisestä ja kustannuksista jne. Tiedontarpeen lisäksi pitäisi varmistaa tietojen läpikäynti ennen päätöksentekoa ja prosessin aikana. Jos osakas ei lähde mukaan hankkeeseen, pitäisi selkeästi tiedottaa hänen asemastaan ja oikeuksistaan oman asuntonsa suhteen eli miten hänelle turvataan uuden vastaavan asunnon saaminen. Lunastusmenettely voi ilman lisäsääntelyä johtaa epäoikeudenmukaisena pidettävään lopputulokseen (ks. esimerkki edellä: asunto voi olla taloudellisesti vähäarvoinen, mutta voi siitä huolimatta palvella osakkaan käyttötarkoitusta hänen lopun ikänsä).

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

Laissa olisi hyvä säätää reunaehdoista erilaisille käytettävissä oleville toteuttamistavoille, mutta ei tyhjentävästi yksilöidä käytettävissä olevia toteuttamistapoja.

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

Taloudellisista edellytyksistä pitäisi säätää tarkemmin laissa määräenemmistövaatimuksen lisäksi. Kaikissa tapauksissa olemassa olevan yksilöllisen rahamääräisen rajan jälkeen korjaustoimenpiteet eivät ole taloudellisesti tai asiallisesti tarkoituksenmukaisia. Jotain kohdetta voidaan tapauskohtaisesti korjata jopa useilla miljoonilla euroilla ja korjaukset onnistuessaan mahdollistavat asumisen jatkumisen. Toisaalta korjaukset voivat edellä mainitulla tavalla raunioittaa asunto-osakeyhtiön talouden sekä estää huoneiston myymisen tai vuokraamisen sekä lainan saamisen yhtiölle ja/tai osakkaalle.

## Toteutustapa ja muut muutostarpeet

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

Uudenlaisen toimintatavan aloittamiseksi rajausta on hyvä. Myöhemmin tulee varautua kehittämään lainsäädäntöä uutta toimintatapaa tukevaksi.

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

Purkavaa lisärakentamista voisi helpottaa, jos purkavan lisärakentamisen vaihtoehtona olevasta korjaustyön laiminlyönnistä, sen puutteellisuudesta tai epäonnistumisesta seuraisi jokin vastuu. Esimerkiksi korjattavan kohteen ollessa mikrobivaurioitunut ja aiheutettua terveysongelmia, ei nykytietämyksellä ole välttämättä mahdollista lainkaan tehdä riittäviä korjauksia tai korjauksilla on merkittävä riski epäonnistua.

## Muut kommentit

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

-

Enne Heidi

Suomen Asianajajaliitto - LAATIJAT: Asianajajat Kimmo Koskentausta ja Heidi Savia, Asianajajaliiton kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmä