

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?

Ehdottomasti on, koska kaikki taloudellisesti tarkoituksenmukaiset vaihtoehdot korjausvelan kanssa kamppailevissa taloyhtiöissä pitäisi pystyä hyödyntämään.

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?

Pääasiat ovat tulleet selvityksessä käsitellyiksi. VTT:n selvityksessäkin on mainittu lisäselvitettäväksi asiaksi se, miten hankkeen valmistelu eri vaiheessa vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitovastuuseen. Tämä on näkemyksemme mukaan erittäin tärkeä jatkotyöstettävä asia, ei vain taloyhtiö-osakas - suhteessa, vaan myös suhteessa viranomaisiin (esim. terveydensuojeluviranomainen tai rakennusvalvonta vaatisi taloyhtiötä tekemään laajamittaisia korjauksia purettavaksi aiottuun rakennukseen -tilanne, mikä on taloyhtiön/osakkaiden kannalta helposti kohtuutonta).

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)?

Näkisimme mahdollisena sen, että päätöksenteon helpottaminen ulotettaisiin laajemmin uudisrakentamiseen, ei vain pelkkään asuinrakentamiseen. Toki liiketilojen (kaavamääräysten puitteissa toki) rakentaminen muokkaa enemmän asuinympäristöä kuin pelkkä asuntojen rakentaminen, mutta kaupunkiympäristössä sama kehitys voi tapahtua naapuritontilla, mikä vaikuttaa asuinympäristöön samalla tavalla. Kaavamääräykset/kaavoituksen muuttamisprosessi tavallaan huolehtii siitä, ettei asuinympäristö voi muuttua aivan toiseksi.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Purkava lisärakentaminen koskee käytännössä vain pientä osaa suomalaisista taloyhtiöistä, joten huomattavaa vaikutusta tuskin syntyy. Samalla on toki korostettava sitä, että yksittäiselle taloyhtiölle asialla voi samaan aikaan olla erittäin suuri merkitys. Lisäksi purkavan lisärakentamisen myötä tapahtuva rakentamisen tiivistyminen toisi uusia asuntoja juuri sinne, minne niitä eniten tarvitaan, mikä olisi hyvä asia.

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?

Mielestämme on pääosin tunnistettu. Korostamme kuitenkin vielä seuraavia näkökulmia:

Purkavan lisärakennushankkeen ja hanketta kannattavien osakkaiden suojan kannalta olisi tärkeää, että lunastusmahdollisuutta pitäisi käyttää laissa määritellyn aikaikkunan puitteissa. Toisin sanoen yksittäisen osakkaan ei pitäisi voida maksimoida lunastushintaa viivyttämällä päätöstään miten pitkälle tahansa.

Kysymys siitä, miten hanketta edeltävät selvittelykustannukset osakkaiden kesken jaetaan, varsinkin jos hanketta ei koskaan lopulta toteuteta, on myös ratkaistava. Tällähän on merkitystä erityisesti silloin kun yhtiössä maksetaan hoito- ja pääomavastiketta eri perusteiden mukaan (lisärakennushanke katetaan pääomavastikkeella, AOYL 3:3.2). Vertailukohtana voidaan pitää esimerkiksi hissien jälkiasennukseen liittyviä hankkeen alkuvaiheen selvittelykuluja, jotka käytännössä jaettaneen hoitovastikeperusteen mukaisesti kaikkien osakkeenomistajien kesken, vaikka itse hissien jälkiasennuskulut jaetaan hissivastikeperusteen mukaisesti.

Toteutusvaiheen aikana purkava lisärakennushanke ei asukkaan näkökulmasta juurikaan ero isosta peruskorjaushankkeesta, joten toteutusvaiheen aikaista päätöksentekoa ei pidä lainsäännönsin kankeuttaa. Hallituksella tulee olla toimivaltaa koskevien yleisäännösten puitteissa mahdollisuus päättää hanketta koskevista asioista.

Käsi kädessä tämän muutoksen kanssa kävisi myös lakiin kirjattava suunnitelmallisuuden (kunnossapitotarveselvitys) aikajänteen pidentäminen 5 vuodesta 10 vuoteen. Se omalta osaltaan edistäisi tavoitetta siitä, ettei purkavan lisärakentamisen vaihtoehto pääsisi tulemaan osakkaille yllätyksenä.

Taloyhtiöpäätöksenteossa korostuu selkeän ja ymmärrettävän tiedon jakaminen osakkaille. Siksi Isännöintiliitto korostaa, että vaihtoehtoehdot (esim. kallis peruskorjaus vs. vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen) tulee aina esittää osakkaille kirjallisen vertailun muodossa.

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

Enemmistöpäätös 4/5 tai 9/10 ei valitettavasti ratkaise päätöksenteon haastetta, koska pienessä yhtiössä tämä edelleen tarkoittaa yksimielisyyttä. Lainsäädännön muutoksen pitäisi näkemyksemme mukaan olla aidosti taloyhtiöiden päätöksentekoa helpottava, ei näennäinen.

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

Taloyhtiön velvollisuus antaa osakkaille tietoja on tärkeä asia ja arviomuistiossa esille nostettu asuntomarkkinointiasetus on hyvä vertailukohta tässä. Näkisimme, että selkeä vertailulaskelma siitä, mitä peruskorjaisvaihtoehto tulisi osakkaan rahapussissa tuntumaan vs. purkava lisärakentaminen, on päätösten syntymisen kannalta keskeinen asia. Osakkaiden pitää pystyä hahmottamaan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset omaan talouteensa.

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

Mielestämme ei sen laajemmin kuin laissa jo tällä hetkellä on säännöksiä (esim. osakentia koskevat pykälät).

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

Ei välttämättä silloin, jos määräenemmistövaatimus olisi 9/10. Tämä päätöksenteon helpotus ei, kuten edellä on jo todettu, kuitenkaan tosiasiallisesti ratkaisisi päätöksenteon haastetta. Määräenemmistövaatimus voisikin olla 2/3, jolloin lisäedellytyksenä pätevälle päätökselle olisi se, että hanke on objektiivisesti arvioiden taloudellisesti tarkoituksenmukainen (uuden rakennuksen/rakennusten rakentaminen on peruskorjaamista selvästi edullisempi vaihtoehto) ja että osakkaalla on mahdollisuus käypähintaisen lunastuksen kautta halutessaan irtaantua hankkeesta. Taloudellista tarkoituksenmukaisuutta arvioitaisiin samaan tapaan kuin yhdenvertaisuutta eli mikä vaikutus yhtiön päätöksellä on osakehuoneistojen arvoon.

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Mielestämme purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen yhteydessä on välttämätöntä ottaa kantaa siihen, mitä rakennuksen tuhoutumisella laissa tarkoitetaan ja milloin päästään kunnossapitopäätösten eli tavallisten enmmistöpäätösten kautta purkamaan ja rakentamaan uutta (tuhoutuneen) tilalle. On välttämätöntä, että tämä rajankäynti tehdään selväksi purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen yhteydessä ja asiaa käsitellään lain esitöissä.

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

Ei lainsäädännön muutostarpeita, mutta verottajan selkeät kannatukset sekä taloyhtiön että osakkeenomistajan verotukseen tarvitaan, jotta hankkeiden käynnistymistä rasittava epävarmuus saadaan poistettua.

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.

Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamistarve on väistämätön seuraus siihen, että taloyhtiöissä ei ole menneinä vuosikymmeninä hoidettu kiinteistöpitoa suunnitelmallisesti.

Sallmen Jaana
Suomen Isännöintiliitto ry