

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?

Kyllä on. Asunto-osakeyhtiöiden nykyinen päätöksentekotapa tekee hyvin vaikeaksi kiinteistökehittämisen silloin, kun kohteen rakennusoikeuden lisääminen edellyttäisi olevan rakennuskannan edes osittaista purkamista ja yhtiön yksimielistä päätöstä. Tampereen kaupungin kaltaisessa voimakkaasti kasvavassa kaupungissa täydennysrakentamisen edellytyksiä parantava asunto-osakeyhtiölain muutos on kannatettava. Täydennysrakentamisen kautta kaupunki säästää palveluiden ja infrastruktuurin rakentamisessa, kun vastaavasti ei jouduta ottamaan uusia alueita käyttöön. Monesti käyttöikänsä päähän tullut korjausvelkainen asuinrakennus olisi järkevää purkaa ja rakentaa ajanmukaista asumista tehokkaammin tilalle. Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteon yksimielisyysvaade purkavan täydennysrakentamisen suhteen voi olla riski taloudellisesti arvioiden järkevien hankkeiden toteuttamiselle.

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)?

Purkavaa lisärakentamista tulisi helpottaa sekä asuinrakentamisen että kaikkiaan tehokkaamman uudisrakentamisen mahdollistamiseksi. Erityisesti kasvukeskusten yhdyskuntia tulee voida uudistaa. Täydennysrakentamisen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta ei läheskään aina ole synnyttävissä.

Esimerkiksi liiketilat ja asuntotuotanto yhdessä voivat yhdessä luoda riittävän arvonnousun, jotta asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat hyötyvät riittävästi rakennushankkeesta. Toimintojen sekoittaminen lisää kaupunkiympäristöjen monipuolisuutta ja elinvoimaa sekä vastaa yleistä kaupunkisuunnittelun

nykytavoitetta.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Arvioimme, että kokonaisten asuinrakennusten purkamisen ja tehokkaamman maankäytön mahdollistamisen kautta ei todennäköisesti syntyisi muusta markkinasuhdannevaihtelusta merkittävästi poikkeavaa vaikutusta. Purkava täydennysrakentaminen muutoinkin halutuilla asuinalueilla voisi lisätä tarjontaa ja siten vaikuttaa myönteisesti asuntojen hintakehitykseen, säilyttäen sen maltillisena. Tarvitaan onnistuneiden hankkeiden tarinoita helpottamaan asunto-osakeyhtiöiden suunnittelua ja päätöksentekoa. Osapurkamisen kautta erityisesti Tampereen keskustassa syntyisi todennäköisesti enemmän uudisrakentamista esimerkiksi purkamalla asunto-osakeyhtiön matala liikesiipi ja rakentamalla tilalle tehokkaammin sekä liike- että asuintilaa. Tampereella keskusta-alueet ja tulevan raitiotien varsi hyötyisivät eniten lakiuudistuksesta.

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?

Osapurkamista ei ole tunnistettu riittävästi. Myös osan purkamista koskee asunto-osakeyhtiön yksimielisyysvaade päätöksenteossa, ja osapurkamisen kautta voisi helpommin syntyä toteutuksia. Esimerkiksi keskusta-alueella 1-2-kerroksisen liike- ja toimistosiiven purkaminen ei häiritsisi merkittävästi asukkaiden elämää. Uudisrakennuksen esteettömät ja tehokkaiksi suunnitellut asunnot parhaimmillaan vastaisivat hinnaltaan vanhan asuinkerrostalon isomman asunnon myyntihintaa.

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

Asunto-osakeyhtiöille kehittämisen kautta syntyvän rakennusoikeuden myynnin verotusta purkavan lisärakentamisen yhteydessä tulisi tarkastella siten, että se olisi täydennysrakentamiseen kannustavaa.

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

Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten tulee panostaa purkavan lisärakentamisen yhteydessä myös viestintäsuunnitelman laadintaan ja viestinnän toteuttamiseen, sillä kyse on ihmisten kodeista ja usein merkittävästä henkilökohtaisesta omaisuudesta.

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

Ei. Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla tapauskohtaisesti useita tapoja, joista asunto-osakeyhtiö valitsee parhaiten tavoitteitaan toteuttavan tavan.

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?

Kyllä. Arviomuistiossa ja sen pohjana olevassa Asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen, Valtioneuvoston ja VTT:n selvityksessä on monipuolisesti tarkasteltu asunto-osakeyhtiön purkavan täydennysrakentamisen ongelmakenttää. Asunto-osakeyhtiön purkavaan täydennysrakentamiseen liittyy monista

pienistä tekijöistä koostuvaa haastetta mm. päätöksenteon yksimielisyysvaade, rahoituksen edellyttämät vakuudet, veroseuraamukset ja maankäyttö-sopimuskorvaukset. Yhteinen tahtotila on varmastikin eri osapuolilla siitä, että purkavaa täydennysrakentamista, yhdyskuntien uudistamista ja

yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamista tarvitaan. Jotta tämä olisi mahdollista, monta prosessia hankaloittavaa ja kustannuksia lisäävää tekijää täytyisi poistaa.

Tulee huomata myös, että lisärakentamisen yhteydessä tapahtuu purkamista myös silloin, kun lisärakentaminen tulee kiinni vanhaan rakennukseen ja joistain asunnoista puretaan tämän vuoksi esimerkiksi seinä.

Nostamme esille: Yksittäisen täydennysrakentamista vastustavan osakkaan ei tulisi voida viivyttää oikeustoimin yhtiön enemmistö päätöksen toimeenpanoa.

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

-

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommenttinne alla olevaan tekstikenttään.

Arvioimme, että asunto-osakeyhtiöiden lainan saanti pankeilta tulee jatkossa kiristymään tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiön korjausvelka on suuri ja peruskorjauksen kustannukset ovat lähellä asuntojen vakuusarvoja. Tällöin edessä voi olla purkaminen. Purkavan täydennysrakentamisen helpottaminen

lainsäädännöllisesti on ajankohtaista.

Rytinki Pirjo
Tampereen kaupunki - Pormestari, 30.3.2017