

Lausunto

27.02.2017

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.

As.oy:n näkökulmasta purkava saneeraus lisää aitoja mahdollisuuksia hoitaa osakkaiden arvokasta asunto-omaisuutta, mutta se on myös erittäin tärkeä keino pitää pitkällä aikavälillä huolta kansallisella tasolla rakennuskannasta (vrt. korjausvelka ja rakennusten energiatalous) siten, että yhdyskuntarakenne kehittyy asumistarpeiden muuttuessa.

As.oy:n taloudellista yhtälöä auttaa lisärakennusoikeuden myynti tai muu maaomaisuuden realisointimahdollisuus. Tämä (taloudellisen yhtälön toteutuminen) on koko purkavan saneerauksen perusta.

**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?**

Vaikutusarvio on riittävän laajasti kuvattu.

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

Kyllä.

Laskelmat perustuvat parhaisiin tiedossa oleviin lähtökohtiin.

Tapauskohtainen taloudellinen tarkastelu ominaispiirteineen on tarpeen. Varsinkin as.oy:n osakkaiden päätöksenteon kannalta erilaisten taloudellisten vaihtoehtojen vaikutusten vertailu olisi hyödyllistä. (Simulointityökalu)?

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

Purkava saneeraus tulee olla laajemminkin käytettävissä uudisrakentamiseen. Liiketila ja muiden kuin asuinhuoneistojen mahdollisuudet tulisi ottaa huomioon. Esimerkkeinä as.oy:n tiloissa, liiketilojen lisäksi, mahdollisesti yksityiset ja kunnalliset päiväkodit, yksityiset ja kunnalliset vanhainkodit ja miksei jopa yksityiset tai kunnalliset koulut. As.oy:n asukkaiden kannalta lähipalvelut ovat aina tervetulleita!

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

Rakennusten arvotusasteet voidaan pitää kunnossa (vrt. korjausvelka), jolloin markkina toimii terveellä tavalla ja asuntojen ostamisen ja myynnin riskit ovat tavanomaisia.

Sekä rahoittajat, että rakennusyhtiöt ryhtyvät hankkeisiin, mikäli näkevät kohteelle kysyntää, kuten muussakin uudisrakentamisessa.

**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?**

Kyllä.

Kohteiden yksilölliset ominaisuudet edellyttävät erillisiä ratkaisuja, jotka tehdään kaupallisissa sopimusvaiheissa.

Liian tiukka rakentamisen säädäntä / ohjaus voi muodostua esteeksi elinkelpoisten hankkeiden käynnistämiseksi/läpiviennille.

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

Keskeistä on, että as.oy:n yhtiökokous voi määräenemmistöllä tai 2/3 enemmistöllä päättää itse purkavaan saneeraukseen ryhtymisestä, sekä tarvittavista muutoksista yhtiöjärjestykseen, as.oy:den yhdistymiseen ja -jakautumiseen tai muuhun tarvittavaan juridiseen toimenpiteeseen ryhtymisestä.

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

Kyllä.

Viestintäasiaa ei ole erikseen tarpeen määritellä as. oy laissa. Tiedonsaanti on määritelty muissa lainkohdissa. Vertaa uudisrakentaminen.

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

Ei.

Toteutustapa tulee olla tapauskohtaisesti valittavissa. Näistä asioista tulee säätää siten, että kaupallinen toiminta purkavan saneerauksen osalta mahdollistuu ja osakkaan arvokkaan omaisuuden suoja toteutuu riittävällä tavalla.

Verotuskäytäntöjen tulee olla niin yksityishenkilö-osakkaan kuin as oy:n kannalta selkeitä, ennustettavia ja sellaisia jotka mahdollistavat purkavan saneerauksen.

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

Ei.

Taloudelliset edellytykset voivat voimakkaastikin vaihdella ja ne tulisi olla as oy:n päätettävissä, sillä enemmistöosuudella jonka laki tulevaisuudessa määrää. Lain tehtävä on mahdollistaa ja ohjata; ei estää.

## Toteutustapa ja muut muutostarpeet

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

Emme ole samaa mieltä rajauksesta.

Purkavaan saneerauksen liittyvät verotuskäytännöt erilaisiin kaupallisiin malleihin tulee selkeyttää.

Verotuskäytäntöjen tulee olla niin yksityishenkilö-osakkaan kuin as oy:n kannalta selkeitä, ennustettavia ja sellaisia, jotka mahdollistavat purkavan saneerauksen arvioinnin, suunnittelun ja toteuttamisen.

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

As.oy laissa ei saa olla ristikkäisiä viittauksia osakeyhtiölakiin.

Osakeyhtiölaki on laadittu dynaamista toimintaa varten, kun taas as.oy laki on laadittu ylläpitävää toimintaa varten.

## Muut kommentit

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

Purkavan saneerauksen verokohtelun tulee olla niin yksityishenkilö-osakkaan kuin as oy:n kannalta selkeää, ennustettavaa ja ennakoitavissa useille tuleville vuosille.

Osakkaalle ei saa aiheutua myyntivoittoveroa muutettaessa korvaavaan asuntoon. Asunnon verokohtelun tulisi olla nykykäytännön mukainen, jos asukas asuu uudessa asunnossa kaksi vuotta, hänen tulee voida myydä se veroseuraamuksitta.

Purkavan saneerauksen mahdollistamisella, tarvittavin lakimuutoksin, ja sen edellyttämien käytännön toimenpiteiden mallintamisella, on kansallinen merkitys alati kasvavan korjausvelan ratkaisemiseksi. Tällä kokonaisuudella on iso merkitys as.oy-tasolla niin osakkaille, kuin yhtiöiden hallituksille.

Tulokas Vesa  
As Oy Helsingin Pallaksentie 1 - Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy  
Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1  
<http://www.kortteliprojekti.com>