

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. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä purkavan lisärakentamisen toteuttamismahdollisuuksien parantamista. Muun muassa asunto-osakeyhtiölain muuttaminen on välttämätöntä etenkin päätöksentekovaatimuksen osalta, jotta purkavan lisärakentamisen hankkeita ylipäättänsä pystyttäisiin toteuttamaan.

Purkava lisärakentaminen vaikuttaisi osaltaan asuntotuotannon määrään kasvattavasti, kehittäisi yhdyskuntarakennetta ja toisi myös kunnille kiistattomia hyötyjä uusien asukkaiden, verotulojen ja julkisten palvelujen käyttäjämäärien lisääntymisen myötä.

Purkava lisärakentaminen voi tarjota pitkällä tähtäimellä teknistaloudellisesti kustannustehokkaamman keinon suoriutua olemassa olevan rakennuskannan merkittävistä korjaustarpeista kuin perinteinen ja laajamittainen korjaushanke. Purkava lisärakentaminen tarjoaa myös osakkaalle mahdollisuuden saada muuttuneita asumistarpeita paremmin vastaava huoneisto.

Purkava lisärakentaminen on kunnan kannalta tehokas kasvutapa, sillä infrastruktuurin tarvitsee investoida huomattavasti vähemmän kuin uuden asuinalueen rakentamisen yhteydessä.

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?

KYLLÄ. VTT:n selvitystyössä on tunnistettu purkavaan lisärakentamiseen liittyvät toimijat ja kuvattu toiminnan vaikutukset eri toimijoiden kannalta nähdäksemme riittävällä tavalla.

Lainvalmistelutyötä saattaisi osaltaan helpottaa se seikka, että selvitystyötä laajennettaisiin kattamaan myös hankkeita, joissa koko yhtiön rakennuskantaa ei pureta. Nähdäksemme tällaisten hankkeiden toteuttamispotentiaali on suuri.

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

KYLLÄ pääsääntöisesti. VTT:n laatimat laskelmat keskittyvät olennaisiin isoihin tarkasteltavaan asiaan vaikuttaviin kysymyksiin. Laskelmia voidaan siltä osin käyttää vaikutusarvioinnin pohjana.

Haasteena vaikutusarvioiden esittämisessä on se, että laskelmissa kuvattu ilmiö on moniulotteinen, ja tarkasteltavien muuttujien määrä siten varsin suuri. Taloudellisia vaikutusarvioita onkin välttämättä pyrittävä jatkotyössä myös toisaalta yksinkertaistamaan ja toisaalta jalostamaan, jotta kohdeyleisö pystyy ne mahdollisimman tehokkaasti omaksumaan.

Taulukossa 5 kiinteistöveroä koskevat vaikutusarviot olisi mielestämme pitäneet olla seuraavalla tavalla:

* Rakennuksen peruskorjaus / Taloyhtiön osakkaiden kannalta: Kiinteistövero nousee (Lähde: Verohallinto, Kiinteistöverotuksen yhtenäistämisohe, [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistojen_arvostaminen_kiinteistover\(38980\)#5.2%20Rakennusten%20j%C3%A4lleenhankinta-arvo_](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistojen_arvostaminen_kiinteistover(38980)#5.2%20Rakennusten%20j%C3%A4lleenhankinta-arvo_)).

* Rakennuksen peruskorjaus / Kunnan kannalta: Kiinteistöveron tuotto nousee (peruste sama kuin yllä).

* Rakennuksen purkava lisärakentaminen / Taloyhtiöiden osakkaiden kannalta: Kiinteistövero nousee, mutta muutosarvio riippuu tarkastelutavasta (Perustelut: lisärakennus on uusi, jolloin rakennuksen jälleenhankinta-arvo on vanhaa rakennusta suurempi. Huoneistoneliötä kohden laskettu kiinteistövero on lähtötilanteeseen nähden korkeampi). Rakennusoikeuden muutos näkyy tontin verotusarvossa.

* Rakennuksen purkava lisärakentaminen / Kunnan kannalta: Kiinteistöveron tuotto kasvaa (Perustelut: rakennetut neliöt kasvavat ja rakennusten jälleenhankinta-arvot kasvavat. Rakennusoikeuden määrä kasvaa).

Raportissa esille tuoduissa taulukoissa ei ollut käsitelty yhtiöiden eikä osakkaiden lähtötilanteen velkaantumisen määrää. Asia oli tulkintamme mukaan tavallaan huomioitu laajan korjaustarve-olettaman kautta. Rahoituksen ja velkaantumisen problematiikkaa kuitenkin käsiteltiin raportin sanallisissa osuuksissa, joten siltä osin tämä tärkeä asia kuitenkin tuli esille.

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

ENSISIJAISESTI ASUINRAKENTAMISEEN. Kiinteistöliiton arvion mukaan purkavaa lisärakentamista tulisi lähtökohtaisesti käyttää keinona asuntokannan lisäämiseen. Toki huomioon on otettava se seikka, että

lisärakentamisella toteutettujen asuntojen houkuttelevuus markkinoilla riippuu merkittävästi paitsi sijainnista, myös mm. alueen palveluista. Purkava lisärakentaminen tarjoaisi mahdollisuuden yhdistää asuin- sekä liikekeskusrakentamista ja siten turvaisi osaltaan riittävien asumista tukevien palvelujen sijoittumisen alueelle. Nykyinen asunto-osakeyhtiömalli sinällään antaa mahdollisuuden sovittaa yhteen samaan yhtiöön eri käyttötarkoituksen omaavia tiloja, kunhan huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on asuinkäytössä.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Purkava lisärakentaminen kohdistuu varsin rajalliseen osuuteen kaupunkikiinteistöistä. Lähinnä puhutaan suurimpien kaupunkien sellaisista kohteista, joihin pystytään järjestämään tuntuvasti lisää rakennusoikeutta ja jossa sekä rakennusoikeuden että huoneistojen arvot ovat kustannuksiin nähden korkeat.

Toisaalta esim. 10 suurimman kaupungin rakennuskannassa on usein suhteellisen paljon ”sopivan ikäistä”, väljästi rakennettua kiinteistökantaa/aluetta, johon pystytään järjestämään lisää rakennusoikeutta, ja täten saavutettaisiin entistä tiiviimpää ja tehokkaampaa kaupunkirakennetta.

Käytännön tasolla joka tapauksessa vie aikansa ennen kuin purkavan lisärakentamisen malli laajenee osaksi tyypillistä peruskorjaamisen/kehittämisen vaihtoehtojen tarkastelua.

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?

PÄÄOSIN KYLLÄ. Arviomuistiossa esitettyjen seikkojen ohella lainvalmistelussa voisi huomioida myös mm.:

* Isännöitsijäntodistuksen tietosisältöön liittyvien säännösten mahdolliset tarkistustarpeet purkavaan lisärakennushankkeeseen ryhdyttäessä.

* Kunnossapitovelvoitteiden täyttämistä koskevien säännösten soveltaminen purkavan lisärakentamisen hankkeen aikana. Purkavaan lisärakentamiseen ryhtyminen on pitkä prosessi, jonka kuluessa voi pintautua erilaisia, jopa huoneiston käyttämistä estäviä kunnossapitotarpeita. Voidaan pitää jokseenkin epätarkoituksenmukaisena, että lähitulevaisuudessa purettavassa rakennuksessa kunnossapitovelvoitteet tulisi toteuttaa esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa säädetyssä laajuudessa.

* Voitaisiinko rakennuksen purkaminen ja uuden huoneistokoon ja huonejaon osalta vastaavan rakennuksen rakentaminen sallia

säädösmuutoksin enemmistöpäätöksellä esimerkiksi tilanteissa, joissa viranomainen on määrännyt huoneistot käyttökieltoon ja uudisrakentaminen tulee teknistaloudellisesti pitkällä tähtäimellä kustannustehokkaammaksi kuin peruskorjaaminen tai -parantaminen.

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

PÄÄOSIN KYLLÄ. Mitä yhtiökokouspäätöksentekoon tulee, on arviomuistiossa hyvin nostettu esiin se seikka, että hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen liittyy eri vaiheessa erilaisia päätöksiä. Samoin arviomuistiossa on nostettu esiin, että tiukempi määräenemmistöpäätös tarvittaisiin lopulliseen purkupäätökseen. Kiinnitämme huomiota, että ennen tähän päätöksentekovaiheeseen etenemistä, yhtiölle on todennäköisesti käytännössä aiheutunut merkittäviä hankkeen käynnistämiseen ja suunnitteluun liittyviä kustannuksia. Pidämme tarpeellisena arvioida tarkemmin sitä, pitäisikö määräenemmistöpäätöksentekovaateen koskea jo hankkeen alkuvaiheen päätöksentekoa. Tiukka päätöksentekovaade hankkeen alusta lukien voisi sitouttaa taloyhtiön osakkaita lopulliseen purkupäätöksentekoon paremmin.

Hanketta vastustavan osakkaan osakkeiden lunastuksen osalta tulisi nähdäksemme huomioida seuraavia seikkoja:

* Pidämme tarkoituksenmukaisena sitä arviomuistiossa esitettyä lähtökohtaa, että lunastushinnan maksamisesta vastaisi nimenomaan yhtiö.

* Lunastussäntely tulisi laatia siten, että se turvaisi taloyhtiölle vahvemmin oikeuden lunastukseen osakkaan passiivisuustilanteissa. Lunastusoikeutta ei siten pitäisi rajata vain tilanteeseen, jossa osakas on äänestänyt hankepäätöstä vastaan ja vaatinut omien osakkeidensa lunastusta. Esimerkiksi

osakas, joka ei vaadi osakkeidensa lunastamista jää omistamaan taloyhtiön osakkeet ja voi halutessaan erilaisilla oikeussuojakeinoilla vähintään hidastaa hankkeen etenemistä yhtiössä.

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

KYLLÄ. Purkavan lisärakentamisen mahdollisuudet ja toisaalta riskit poikkeavat tavanomaisiin kunnossapito- ja uudistustöihin nojautuvasta kiinteistönpidosta ja on tärkeää, että hankkeisiin ryhdytään tietoisena näistä riskeistä. Arviomuistion mukaan uusien osakehuoneistoja ja taloyhtiön rakennusten osalta osakkaiden tiedontarpeet vastaavat lähtökohtaisesti uuden asunnon kauppaa. Olemme samaa mieltä tiedontarpeen lähtökohdasta. Purkavan lisärakennushankkeen juridisesta toteutustavasta

riippuen ns. vanhojen osakkaiden riski voi kuitenkin olla identtisempi ryhmärakennuttamislain soveltamisalan piiriin kuuluvien ryhmärakennuttamishankkeen riskien kanssa. Nähdäksemme on tarkoituksenmukaista huomioida lakimuutoksissa soveltuvin osin sekä asuntokauppalain että ryhmärakennuttamislain tiedonantoa / tiedonsaantia koskevia säännöksiä.

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

Ei: Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan purkavan lisärakentamisen sallituista juridisista toteuttamistavoista ei tulisi säätää lailla. Hankkeet voidaan toteuttaa juridisesti usealla eri tavalla, huomioiden kunkin yhtiön, sen rakennuksen ja maapohjan erityispiirteet sekä mahdollisen hankekumppaninkin strategiset valinnat parhaimmasta juridisesta toteutustavasta.

Nähdäksemme parhaimpaan ratkaisuun päästään luomalla alan toimijoiden kesken tiettyjä helposti käyttöön otettavia toimintamalleja ja työkaluja.

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

VASTAUS RIIPPUU PÄÄTÖKSENTEKOVAATEESTA: Mitä matalammaksi määränemmistöpäätöksentekovaatimus asetetaan, sitä todennäköisimmin osakeomistukseen liittyvien perusoikeuksien toteuttaminen edellyttää edellytysten säätämistä lailla. Emme pidä edellytysten asettamista välttämättömänä, jos purkavaa lisärakentamista vastustavan osakkaan oikeusasema turvattaisiin tämän osakkeiden lunastamisella käypähintaisesti. Pidämme lunastushinnan määrityksen kohdalla hyvänä lähtökohtana sitä, että lunastushinta määräytyisi arviomuistion mukaisesti yhtiöjärjestyksestä koskevaa päätöstä edeltävän ajankohdan käypään hintaan.

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

KYLLÄ

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

KYLLÄ: Purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteuttamiseen vaikuttavat olennaisesti ainakin maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö käytäntöineen sekä hankkeiden verokohtelu. Eri toteutustapojen verovaikutukset myös osakkeenomistajalle tulee tarkoin selvittää, koska sillä on suuri merkitys hankkeen kannattavuuteen osakkaan näkökulmasta.

Pidämme hyvänä, että arvioinnin kohteeksi otettaisiin myös julkisista varoista myönnettävä siltarahoitus hankkeiden valmisteluaikana. Purkaville lisärakentamisen hankkeille, jotka toteutetaan olemassa olevan asunto-osakeyhtiön puitteissa on ominaista se, että taloyhtiö kantaa hankkeen riskejä pitkän aikaa.

Samoin lainvalmistelussa tulisi kuulla rahoittajapankkeja näitä koskevien lakisääteisten velvoitteiden ja mahdollisten rahoitusalaan ja vakuuksia koskevien säädösten tarkistamistarpeiden tunnistamiseksi.

Lisäksi pidämme tarpeellisena, että arvioinnin kohteeksi otettaisiin purkavan lisärakentamisen päätöksenteon suhde erilaisiin, viranomaisille lakisääteisesti annettuihin mahdollisuuksiin kohdistaa taloyhtiöön ja/tai asukkaaseen erilaisia kunnossapitovelvoitteita. Taloyhtiössä tehtävä päätös purkavasta lisärakentamisesta merkitsee käytännössä kiinteistönpidon strategisen suunnan muuttamista rakennuksen alasajoon tähtääväksi. Esimerkiksi terveydensuojelulaki antaa viranomaiselle mahdollisuuden asettaa taloyhtiölle ja asukkaalle erilaisia laajamittaisiakin huoneiston tai rakennuksen kunnossapitovelvoitteita terveyshaittapauksissa. Näiden velvoitteiden sisältö tulisi suhteuttaa kohtuudella yhtiössä tehtyyn rakennuksen alasajoa koskevaan päätökseen.

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.

Purkavan lisärakentaminen lakimääräiset esteet poistettava

Purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksen tekeminen edellyttää asunto-osakeyhtiössä tällä hetkellä kaikkien osakkaiden suostumusta. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Hallitusohjelman mukaan tavoitteen toteuttamiseksi sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä asunto-osakeyhtiön päätöksenteon sujuvoittamista, jotta purkavan lisärakentamisen hankkeita saataisiin asunto-osakeyhtiöissä toteutettua.

Kiinteistöliitto kuitenkin korostaa, että purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien aito tukeminen edellyttäisi myös muidenkin hankkeisiin käytännössä vaikuttavien säädösten tarkistamista.

Hupli Jenni

Suomen Kiinteistöliitto ry - toimitusjohtaja Harri Hiltunen, päälakimies Jenni

Hupli, pääekonomisti Jukka Kero, talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen