

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?

Vuokranantamisen ja asuntosijoittamisen näkökulmasta purkava lisärakentaminen on mielenkiintoinen mahdollisuus. Vaikka vuokratuloon tulee väistämättä katkos rakentamisurakan aikana, voi sijoittajalle olla kannattavampaa saada vanhan tilalle uudiskohde järkevämmiin kokonaiskustannuksin kuin vanhan kiinteistön peruskorjaus. Asuntosijoittaja laskee monesti tarkemmin hankkeen kokonaiskustannuksia ja kokonaishyötyä, ehkä toisin kuin talossa asuvat osakkaat, joille vanhalla rakennuksella saattaa myös monenlaista tunnearvoa.

1960-70-lukujen kiinteistökanta on monilta osin sellaista, ettei rakennuksia ole tarkoituksenmukaista peruskorjata, vaan elinkaarikustannuksia ajatellen kokonaan uuden rakennuksen tekemisellä päästään kustannustehokkaampaan ja asumismukavuudeltaan pitkällä aikajänteellä parempaan lopputulokseen. Sama kiinteistökanta on monesti suhteellisen väljästi rakennettu, mikä mahdollistaa tiivistämisen niin, ettei tästä ole merkittävää haittaa asumisympäristölle. Rakentamisaikainen haitta ja kustannukset on luonnollisesti huomioitava hankkeen kokonaisuutta ja kannattavuutta arvioitaessa.

Huomiota tulee kiinnittää 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 varmistaa se, että hanke on asunto-osakeyhtiön osakkaille kannattava eikä vain kunnalle (maankäyttömaksut) ja urakoitsijoille. Näin ollen maankäyttömaksujen ja kehittämiskorvausten tulee olla selkeästi alempia kuin uusilla tonteilla ja asuinalueilla.

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?

On. Kuntien maankäyttömaksujen ja kehittämiskorvausten pitää olla purkavan lisärakentamisen osalta edullisempia. Vaikutusta kunnan ja alueen elinvoiman kasvamiseen on vaikea arvioida.

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

Jokainen hanke on erilainen, joten taloudellisia vaikutuksia on vaikea arvioida.

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

Tulisi ja pitäisi. Kaavamuutoksissa kaupungilla voisi olla intressi madaltaa maankäyttömaksua tai kehittämiskorvausta esimerkiksi sitä vastaan, että rakennettavaan kohteeseen tulisi tiloja myös alueella tarvittaville palveluille. Taloudellisesta näkökulmasta on erittäin tärkeää, että halukkuus purkavaan lisärakentamiseen ei kaadu siihen, että yhtälö muuttuu taloudellisesti kannattamattomaksi liian suuren maankäyttömaksun tai kehittämiskorvauksen vuoksi. Jotta hankkeita uuden lainsäädännön perusteella todella käynnistyisi, olisi tärkeää, että lainsäädännössä otettaisiin kantaa hankkeen kannattavuuden edellytyksiin ja huomioitaisiin mahdollisuudet myös liiketilojen osalta. On huomioitava, että kussakin kohteessa on alueesta riippuen kuitenkin erilaiset tarpeet liike- ja toimitiloille. Lainsäädännön tulee olla tältä osin mahdollistava ei pakottava.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Kaikki uudenlaista rakentamista mahdollistavat lainsäädäntötoimet lisäävät rakentamista ja rakennusalan työllisyyttä. Näin on etenkin tässä tapauksessa, jossa ei edellytetä rajallisen uuden tonttitarjonnan hyödyntämistä, vaan nimenomaan aiemmin huonosti hyödynnettyä olemassa olevaa tonttikantaa. Purkava lisärakentaminen hillitsee luonnollisesti korjausrakentamista, mutta näemme kokonaisuhyödyn kuitenkin positiivisena, kun taloyhtiöitä rasittava korjausvelan kasvu hidastuu.

Purkavassa lisärakentamisessa ei kuitenkaan ole olennaista sen vaikutukset rakentamisen suhdanteisiin vaan pikemminkin pidemmän aikavälin ja suhdanteiden yli vaikuttava rakennuskannan tehokkaampi käyttö.

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 asiat on tunnistettu riittävällä tavalla. Kaupunkien mahdollisuutta yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja palveluiden järjestämisen helpottumiseen ei ole korostettu riittävästi. Hankkeet ovat kannattavimpia siellä, missä on eniten asunnoille kysyntää.

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

Päätöksenteon yksimielisyyden poistaminen helpottaa hankkeisiin ryhtymistä, kunhan lisäksi huolehditaan, että hankkeen kannattavuus varmistetaan myös lainsäädännöllisesti (vrt. kehittämiskorvaus). Nähdäksemme esimerkiksi 2/3 -osan määräenemmistö olisi jo riittävä tahdonilmaus asunto-osakeyhtiön osakkaiden enemmistöltä, sikäli kun vastustavien osakkaiden oikeusturva varmistetaan riittävän oikeudenmukaisella lunastusmenettelyllä.

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

Pääasiassa on. Osakkaiden päätöksenteko saattaa usein pohjautua tunnepohjaisiin asioihin, eikä niinkään rationaalsiin faktoihin. Taloyhtiön talouteen ja rakennusurakoihin liittyvässä osaamisessa on myös monilta osin puutteita taloyhtiöissä. Myös tämän vuoksi on tärkeää, tiedontarpeeseen vastataan myös lainsäädännössä. On äärimmäisen tärkeää, että osakkaat voivat selkeästi hyötyä hankkeesta (esim. linjasaneerauksen yhteydessä), jotta hankkeisiin ryhdyttäisiin.

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

On tärkeää, ettei hankkeiden toteuttamista estetä tai rajoiteta liian yksityiskohtaisella sääntelyllä toteuttamistavoista. Riittänee, että hallituksen esityksessä on esitetty joitakin vaihtoehtoisia toteutustapoja. Käytännössä on järkevää, että toteutustavat istuvat voimassaolevaan asunto-osakeyhtiölakiin ts. purkavan lisärakentamisen toteuttamiselle ei ole tarpeen kehittää omanlaisiaan juridisia toteuttamismalleja. On lisäksi väistämätöntä, että ajan kuluessa kehitetään myös sellaisia toteutusmalleja, joihin ei lain säätämisen hetkellä vielä osata varautua.

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

Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat aina ainutlaatuisia. On tärkeää, että lainsäädäntöön otetaan määräänemmistön ja vastustavien osakkaiden oikeuksien toteuttamisen lisäksi mahdollisimman vähän sellaisia sitovia edellytyksiä tai rajoituksia, jotka sitovat taloyhtiön käsiä hankkeen käynnistämisessä tai sen toteutustapojen valinnassa.

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Rajaus on tehty perustellusti.

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.

Yhdymme pääosin Suomen Kiinteistöliiton lausuntoon

Viljamaa Tuomas
Suomen Vuokranantajat ry.