Oikeusministeriö

Lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen

Lausuntopyynnön diaarinumero: OM 14/41/2016

**Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve**

Talonrakennusteollisuus ry kiittää mahdollisuudesta lausua ministeriön otsikkoasiassa esittämiin valmiisiin kysymyksiin. Vastaukset kysymyksiin esitetään alla **tummennettuina.**

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset

*Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?*

**Lähtökohtaisesti kyllä.**

*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?*

**Kun otetaan huomioon myös oikeusministeriön arviomuistio, niin kyllä.**

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

**Esitetyt laskelmat ovat melko ”karkeita” ja suuntaa-antavia. Tapauskohtaiset erot kustannusrasitteissa voivat vaihdella suuresti. Esimerkiksi hanketta mahdollisesti vastustavien osakkaiden osakkeiden lunastushintojen vaikutusta hankkeen kokonaiskustannuksiin ei laskelmissa ole huomioitu millään tavoin. Laskelmathan on muutoinkin esitetty kuvaamaan vain sitä, kuinka suuren osan uuden asunnon hinnasta vanhan purettavan asunnon arvo kattaa.**

*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 uudisrakentamisessa kaikilta osin.**

*Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?*

**Alueilla, joilla on muutoinkin tarve lisätä asuntojen määrää, purkava lisärakentaminen voi osaltaan muodostua käyttökelpoiseksi toimintatavaksi lisätä asuntotuotantoa, kunhan hankkeiden toteuttamista hankaloittavat lainsäädännölliset yms. esteet saadaan poistettua ja hanke on kokonaisuutena arvioiden kannattava sekä osakkaiden että toteuttajakumppanin näkökulmasta.**

**VTT:n Asuntotuotantotarve 2040 –tutkimuksen mukaan neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle tarvitaan yli 760 000 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä.**

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?*

**Arviomuistio antaa hyvän kokonaiskuvan asiaan kytkeytyvistä ongelmakysymyksistä.**

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

**On ilmeistä, että purkavan lisärakentamisen osalta asunto-osakeyhtiölakiin täytyy saada kaikkien osakkaiden suostumusvaatimuksen sijaan jonkinlainen määräenemmistöpäätössäännöstö, jotta hankkeita ylipäätään voidaan toteuttaa. Vaadittava määräenemmistö tulee valita huolella, jotta tarkoituksenmukaisiksi koetut hankkeet eivät esty (vrt. pienet taloyhtiöt, joissa 4/5 tai 9/10-määräenemmistö tarkoittaisi edelleen käytännössä kaikkien osakkaiden suostumusvaatimusta).**

**Arviomuistion mukaan osakkaalla olisi oikeus saada osakkeensa lunastetuksi, jos hän ei halua osallistua purkavan lisärakentamisen hankkeeseen. Lunastushinta muodostuisi tällöin käyvästä hinnasta sekä mahdollisesti jonkinlaisesta osakkaalle osakehuoneiston menettämisestä aiheutuvasta haitasta maksettavasta korvauksesta. Näkemyksemme mukaan lunastushinnan tulisi muodostua vakiintuneen asunto-osakeyhtiöoikeudellisen lunastuskäytännön mukaisesti yksinomaan osakehuoneiston käyvästä arvosta.**

**Pidämme ongelmallisena myös sitä, että osakkaiden lunastusvaatimusoikeuden käyttämisestä voi aiheutua hankkeeseen ennakoimattomia lisäkuluja, jotka käytännössä kanavoituisivat toteuttajakumppanin vastattaviksi, vaikka taloyhtiö muodollisesti olisikin vastuussa lunastushinnan maksamisesta suhteessa osakkaaseen.**

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

**On tunnistettu riittävällä tavalla.**

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

**Ei. Tietoa toteuttamisvaihtoehdoista voi jakaa ilman lainsäädäntömuutoksiakin.**

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

**Ei. Huolellisen valmistelun ja tapauskohtaisen arvioinnin pohjalta kukin taloyhtiö tekee itsenäisen päätöksen siitä, lähtevätkö toteuttamaan hanketta vai eivät.**

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

*Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?*

**Näkisimme, että samassa yhteydessä voitaisiin säätää myös siitä, millä edellytyksillä voitaisiin päättää taloyhtiön rakennusten purkamisesta ja uusien rakentamisesta tilalle ns. kunnossapitotyönä.**

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

**Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa poikkeamissäännöstöä kuin myös tähän liittyviä viranomaiskäytäntöjä tulisi kehittää ja joustavoittaa siten, että poikkeamista voitaisiin hyödyntää purkavassa lisärakentamisessa. Tavoitteena tulee olla prosessin yksinkertaistaminen, nopeuttaminen ja tätä kautta saavutettava kustannussäästö verrattuna raskaaseen kaavamuutokseen.**

Muut kommentit

**Purkava lisärakentaminen on vaikutuksiltaan ja vaikutuspiiriltään haastava kokonaisuus, jossa onnistunut eri toimijoiden intressien yhteensovittaminen on välttämätöntä. Etukäteen arvioiden suurimpia pullonkaulakohtia lienevät asunto-osakkeiden verokohtelu purkavassa lisärakentamisessa sekä pankkien suhtautuminen purkavaan lisärakentamiseen erityisesti vakuusarvonäkökulmasta.**

**Maankäyttömaksujen tulisi olla kohtuullisia tai niitä ei tulisi lainkaan periä. Näin saataisiin luotua todellisia taloudellisia kannustimia lisä- ja täydennysrakentamiseen.**

**Taloyhtiöiden on tärkeää ymmärtää, että asunto-osakeyhtiöiden toiminnan tarkoituksesta
johtuvan, yleisen liiketoimintariskin ottamista koskevan rajoituksen vuoksi ne eivät voi käytännössä itse ottaa kannettavakseen purkavaan lisärakentamiseen kytkeytyvää uudisasuntotuotantoriskiä.**

Juha Terho, asiamies, Talonrakennusteollisuus ry