

Purkava lisärakentaminen

Kooste arviomuistiosta ja
selvityksestä saaduista lausunnoista

Oikeusministeriön julkaisuja 29/2017

Purkava lisärakentaminen

Kooste arviomuistiosta ja selvityksestä saaduista lausunnoista



Oikeusministeriö

ISSN 1798-7091 (painettu.)

ISSN 1798-7105 (PDF)

ISBN 978-952-259-602-4 (painettu.)

ISBN 978-952-259-601-7 (PDF)

Taitto: / Ombrytning: Valtioneuvoston hallintoyksikkö / Statsrådets förvaltningsenhet, Erja Kankala

Helsinki 2017

Kuvailulehti

Julkaisija	Oikeusministeriö	2017
Tekijät	Jyrki Jauhiainen	
Julkaisun nimi	Purkava lisärakentaminen; Kooste arviomuistiosta ja selvityksestä saaduista lausunnoista	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön julkaisuja 29/2017	
Diaari/hankenumero	OM 14/41/2016	Teema Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN painettu	978-952-259-602-4	ISSN painettu 1798-7091
ISBN PDF	978-952-259-601-7	ISSN PDF 1798-7105
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-601-7	
Sivumäärä	66	Kieli suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, purkava lisärakentaminen, lisärakentaminen, kunnossapito, osakas, yhtiökokous, yhtiökokouksen päätöksenteko, lunastusoikeus	
Tiivistelmä	<p>Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Tavoitetta voidaan edistää helpottamalla ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös. Oikeusministeriön selvityksestä ja arviomuistiosta järjestettiin laaja, avoin lausuntokierros 30.1. - 31.3.2017 lausuntopalvelussa (lausuntopalvelu.fi), jonka kautta saatiin 15 lausuntoa ja lisäksi sähköpostilla saatiin 10 lausuntoa.</p> <p>Lausunnonantajat pitivät purkavan lisärakentamisen helpottamista tärkeänä, tarkoituksenmukaisena ja toimivana keinona. Yksi lausunnonantaja ei kannattanut asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen helpottamista miltään osin. Vaikutusten arviointiin oltiin pääosin tyytyväisiä. Lisäksi tarpeellisena pidettiin autopaikka- ja lunastusvaatimusten vaikutusten sekä, viranomais-, yritys-, ympäristö- ja rahoitusvaikutusten selvittämistä. Lähes kaikki vastanneet lausunnonantajat kannattivat tai hyväksyivät purkavan lisärakentamisen helpottamista asuinrakentamisen lisäksi liike- ja muiden tilojen rakentamiseksi. Rakennusmarkkinavaikutuksista esitettiin eri suuntiin meneviä arvioita.</p> <p>Purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset on varsin hyvin tunnistettu arviomuistiosta. Arviomuistiosta tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi pidettiin pääosin tarpeellisina ja riittävinä. Osakkaiden tiedontarpeet on tunnistettu täysin tai pääosin riittävästi arviomuistiosta. Nämä lausunnonantajat rinnastavat osakkaan tiedontarpeen uuden asunnon kauppaan. Arviomuistion mukaisesta lainvalmistelutoimeksiannon rajauksesta lausunnonantajilla on erilaisia käsityksiä. Lisäksi esitettiin täydentäviä tiedontarpeita.</p> <p>Purkavan lisärakentamisen yleistymiseen, merkittävyyteen ja vaikutuksiin vaikuttavat olennaisesti sijainti, autopaikkavaatimukset ja muu maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö käytäntöineen sekä rahoitus- ja vakuuskäytännöt ja hankkeiden verokohtelu.</p> <p>Lausuntojen perusteella purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien aito tukeminen edellyttäisi AOYL:n muutoksen lisäksi hankkeisiin vaikuttavien muiden säädösten tarkistamista ja käytäntöjen selventämistä. Tällaisina mainittiin vero- ja maankäyttölainsäädäntö ja -käytännöt. Lausunnonantajien mukaan purkavan lisärakentamisen toimivuuden edellytyksenä on lainsäädäntömuutosten lisäksi riittävän kattava ohjeistus, hyvien toimintamallien luominen (mukaan lukien projektin hallinta, talous ja toteutuksen valvonta) ja kaikkien osapuolien sitoutuminen käytännön toimintaan.</p>	
Kustantaja	Oikeusministeriö	
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi	

Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet		2017
Författare	Jyrki Jauhiainen		
Publikationens titel	Rivning för tillbyggnad; Sammandrag av erhållna utlåtanden om bedömningspromemoria och utredning		
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikation 29/2017		
Diarie-/ projektnummer	OM 14/41/2016	Tema	Betänkanden och utlåtanden
ISBN tryckt	978-952-259-602-4	ISSN tryckt	1798-7091
ISBN PDF	978-952-259-601-7	ISSN PDF	1798-7105
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-601-7		
Sidantal	66	Språk	finska
Nyckelord	bostadsaktiebolag, rivning för tillbyggnad, tillbyggnad, underhåll, aktieägare, bolagsstämma, beslutsfattande vid bolagsstämma, inlösenrätt		
Referat	<p>Ett av målen i statsminister Juha Sipiläs regeringsprogram är att förnya bostadsbeståndet, svara på bostadsefterfrågan, öka valfriheten inom boendet och svara på de strukturella ändringarna inom bostadsbehovet. Målet kan främjas genom att underlätta beslutsfattandet gällande s.k. rivning för tillbyggnad i bostadsaktiebolag. Med rivning för tillbyggnad avses att tillväxtområden utvecklas så att man river gamla byggnader och i stället bygger nytt. Enligt den gällande lagen krävs det ett enhälligt beslut av alla delägare för att en byggnad ska kunna rivas. Justitieministeriets utredning och bedömningspromemoria var ute på omfattande, öppen remiss 30.1–31.3.2017 i utlåtandetjänsten (lausuntopalvelu.fi). Via tjänsten erhöles 15 utlåtanden och per e-post ytterligare 10 utlåtanden.</p> <p>Utlåtandegivarna ansåg att underlättande av rivning för tillbyggnad är en viktig, ändamålsenlig och välfungerande metod. En utlåtandegivare ansåg inte att rivning för tillbyggnad i bostadsaktiebolag ska underlättas på något sätt. Utlåtandegivarna var i huvudsak nöjda med bedömningen av effekterna. Dessutom ansågs det nödvändigt att utreda konsekvenserna av bilplats- och inlösningsanspråk samt konsekvenserna för myndigheter, företag, miljö och finansiering. Nästan alla utlåtandegivare understödde eller godkände att rivning för tillbyggnad underlättas för byggande av bostäder samt affärslokaler och andra lokaler. Om effekterna på byggmarknaden framfördes divergerande bedömningar.</p> <p>De frågor som behöver lösas i samband med rivning för tillbyggnad är mycket noggrant identifierade i bedömningspromemorian. De regleringsmetoder för att underlätta rivning för tillbyggnad som identifieras i bedömningspromemorian är i regel nödvändiga och tillräckliga. Aktieägarnas behov av information har helt eller delvis identifierats tillräckligt i bedömningspromemorian. Dessa utlåtandegivare likställer aktieägarens informationsbehov med en affär med en ny bostad. Utlåtandegivarna hade olika uppfattningar om en begränsning av lagberedningsuppdraget enligt bedömningspromemorian. Dessutom framfördes behov av kompletterande information.</p> <p>Hur allmän och betydande rivning för tillbyggnad kommer att bli och vilka effekterna är beror till relevanta delar på läge, bilplatsanspråk och annan lagstiftning inklusive praxis gällande markanvändning och byggande samt på finansierings- och säkerhetspraxis och den skattemässiga behandlingen av projekten.</p> <p>För att möjligheterna till rivning för tillbyggnad genuint ska kunna stödjas förutsätts en ändring av lagen om bostadsaktiebolag samt att de övriga bestämmelser som påverkar denna typ av projekt ses över och att praxis förtydligas. Här nämndes skattelagstiftningen och -praxisen samt markanvändningslagstiftningen och -praxisen. Enligt utlåtandegivarna är en förutsättning för att rivning för tillbyggnad ska fungera att det finns tillräckligt omfattande anvisningar om lagstiftningsändringarna, att välfungerande verksamhetsmodeller skapas (inklusive projekthantering, ekonomi och övervakning av genomförande) och att alla parter förbinder sig till den praktiska verksamheten.</p>		
Förläggare	Justitieministeriet		
Beställningar/distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

Johdanto	7
Yhteenveto lausunnoista	8
Yksityiskohtaiset kommentit	11
1 Purkavan lisärakentamisen vaikutukset	11
Kysymys 1: Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?	11
Kysymys 2: Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä riittävällä tavalla? Jos ei, miltä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?..	19
Kysymys 3: Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat laadittu asianmukaisesti ja voidaananko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?	24
Kysymys 4: Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käytettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?	27
Kysymys 5: Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?	30
2 Lähtökohtia purkavan lisärakentamisen mahdollistavalle asunto-osakeyhtiölain muutokselle	34
Kysymys 6: Onko purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset mielestänne tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita ratkaistavia kysymyksiä asiaan liittyy?	34
Kysymys 7: Pidätkö arviomuistiossa tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi riittävinä/tarpeellisina? Kommenttinne mahdollisista puutteista tai ongelmallisina pitämistänne ehdotuksista?	38
Kysymys 8: Onko osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä mielestänne arviomuistiossa tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita tiedontarpeita osakkailla on?	42
Kysymys 9: Pitäisikö purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajalle jne.) mielestänne säätää tarkemmin laissa?	45
Kysymys 10: Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä mielestänne säätää määränemmistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?	47
3 Toteutustapa ja muut muutostarpeet	50
Kysymys 11: Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?	50
Kysymys 12: Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun arviomuistiossa mainitun lainsäädännön lisäksi muita lainsäädännön muutostarpeita, jotka olennaisesti helpottaisivat purkavaa lisärakentamista?	53
4 Muut kommentit	57

Johdanto

Hallitusohjelma. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.

Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös.

Selvitys, arviomuistio, jatkovalmistelu ja hankkeen seuraaminen. Oikeusministeriössä on laadittu arviomuistio purkavan lisärakentamisen edellyttämistä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista. Lainvalmisteluhankkeen ja erityisesti sen vaikutusarvioinnin tueksi on laadittu myös asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista koskeva selvitys.

Arviomuistiosta ja selvityksestä järjestettiin laaja avoin lausuntokierros kevättalvella 2017. Tarvittavat asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset on tarkoitus valmistella ja hallituksen esitys antaa eduskunnalle kuluvan hallituskauden aikana. Hankkeen jatkovalmistelun organisoinnista ja tarkemmasta aikataulusta päätetään keväällä 2017.

Hanketta voi seurata oikeusministeriön verkkosivulla (mm. organisointi, aikataulut, hankesiakirjat).¹

Lausuntokierros. Lausuntokierroksella 30.1.–31.3.2017 saatiin lausuntopalvelun (lausuntopalvelu.fi) kautta 15 lausuntoa ja lisäksi saatiin sähköpostilla 10 lausuntoa. Liitteenä on lista lausuntopyynnön saajista ja lausunnonantajista (* merkityt antoivat lausunnon).

¹ <http://oikeusministerio.fi/fi/index/valmisteilla/lakihankkeet/yhtiooikeus/asunto-osakeyhtioidenpurkavalisarakentaminen.html>

Yhteenveto lausunnoista

Purkavan lisärakentamisen helpottamista pidetään tärkeänä, tarkoituksenmukaisena ja toimivana keinona. Se voi helpottaa yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja kiinteistönpi-toa sekä lisätä verotuloja ja julkisten palveluiden käyttöä vähäisemmällä lisäinvestoinneilla ja hillitä asuntojen hintojen nousua halutuimmilla alueilla. Yksi lausunnonantaja ei kannata asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen helpottamista miltään osin (Asumisterveysliitto AsTe ry).

Vaikutusten arvioinnin osalta tarpeellisena pidetään lisäksi kunta- ja viranomaisvaikutusten, yritysvaikutusten, ympäristövaikutusten ja rahoitusvaikutusten (rahoituksen saatavuus ja hinta, vakuusjärjestelyt) arviointia jatkovalmistelussa. **Vaikutusarviolaskelmissa tulisi ottaa huomioon myös** osakkaiden ja yhtiön taloudellinen lähtötilanne, lunastusvaatimusten ja vuokratontin vaikutus, autopaikkamääräykset ja -ratkaisut. Haasteena on yhtäältä ilmiön moniulotteisuus ja hankkeiden erilaisuus, toisaalta tarve yksinkertaistaa arvioita siten, että taloyhtiöiden osakkaatkin pystyvät ne omaksumaan.

Lähes kaikki tähän vastanneet lausunnonantajat **kannattivat tai hyväksyivät purkavan lisärakentamisen helpottamista asuinrakentamisen lisäksi liike- ja muiden tilojen rakentamiseksi.** Perusteluna mainittiin lisärakennushankkeiden taloudellisten toteutusedellytysten edistäminen, tarvittavien palveluiden järjestäminen, asuin- ja liikekeskushankkeiden toteutuksen helpottaminen, melualueilla sijaitsevista kohteista eri käyttötarkoituksen huoneistojen sijoittelun helpottaminen ja maankäyttömaksuista sopimisen helpottaminen (alemman maksun ehdoksi tiloja alueella tarvittaville palveluille). Lausunnonantajat arvioivat, että käytännössä purkava lisärakentaminen kohdistuu rajalliseen osuuteen kaupunkikiinteistöistä. **Rakennusmarkkinavaikutuksista esitettiin eri suuntiin meneviä arvioita. Osa katsoi, että vaikutukset ovat vähäisiä, osa katsoi vaikutukset paikallisiksi (kasvukeskukset) ja osa viittasi yleisen alueellisen ja asumiskehityksen vuoksi vuoteen 2040 mennessä tarvittavien uusien asuntojen tarpeeseen. Lisäksi suuri osa asiasta lausuneista oli sitä mieltä, että vaikutukset riippuvat monesta eri muuttujasta.**

Enemmistö lausunnonantajista arvioi, että purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset on varsin hyvin tunnistettu arviomuistiossa. Toisaalta jatkovalmis-

telussa esitettiin selvitettäväksi lisäksi seuraavat asiat: osapurkaminen, purkavan lisärakentamisen suhde uudisrakentamiseen kunnossapitotyönä (tuhoutuneen rakennuksen tilalle), osakasinformaation ja velkojensuojan yksityiskohdat, lunastusoikeuden yksityiskohdat (mm. lunastushinta ja lunastusaika), isännöitsijäntodistuksen sisältö, kunnossapitovelvoitteet ja terveydenhuoltoviranomaisten toimintatavat hankkeen aikana, hankkeen selvittelykustannusten jako osakkaiden kesken, osakasinformaatio eri vaihtoehdoista, kunnossapitotarveselvityskauden pidentäminen viidestä kymmeneen vuoteen sekä yritys-, kunta- ja muut viranomaisvaikutukset ja suojeluvaikutukset.

Arviomuistiossa tunnistetut **sääntelykeinot purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi arvioitiin pääosin tarpeellisiksi ja riittäviksi.** Useat lausunnonantajista olivat sitä mieltä, että 9/10 tai 4/5 päätösvaatimus tarkoittaisi pienimmissä taloyhtiöissä käytännössä yksimielisyyttä, jolloin uudistus ei helpottaisi purkavaa lisärakentamista tällaisissa taloyhtiöissä. **Osakasinformaatiota, lunastusta ja mahdollisia päätöksen taloudellisia edellytyksiä koskevien vaatimusten katsottiin olevan yhteydessä määränemistövaatimuksen suuruuteen.** Lausunnonantajat eivät lähtökohtaisesti kannattaneet purkavan lisärakentamisen toteutustapojen määrittelyä laissa, koska kulloinkin tarvittavat järjestelyt ovat monimuotoisia ja hankekohtaisia. Osa lausunnonantajista totesi hyvät esimerkit onnistuneista hankkeista riittäväksi ohjaukseksi.

Osakkaiden tiedontarpeet on tunnistettu täysin tai pääosin riittävästi arviomuistiossa. Osa lausunnonantajat rinnasti osakkaan tiedontarpeen uuden asunnon kauppaan ja osa arvioi tiedontarpeen toteutuksesta riippuen rinnastuvan ryhmärakennuttamiseen. Osakkaan kannalta erityisen tärkeinä pidettiin **tietoja** hankkeen vaikutuksesta osakkaiden asuntojen arvoon sekä tietoja hankkeen hyödyn jakautumisesta osapuolille. Haasteellista on tiedontarve asemakaavoitus-, tontinluovutus-, maakäyttösopimus- ja asuntoprosesseista.

Arviomuistion mukaisesta lainvalmistelutoimeksiannon rajauksesta lausunnonantajilla oli erilaisia käsityksiä. Osa piti rajausta tarkoituksenmukaisena mm. varovaisuussyistä. **Uudistuksen onnistumisen kannalta pidettiin joka tapauksessa tärkeänä** yhtiön ja osakkaan verotuksen selventämistä sekä purkavaan lisärakentamiseen liittyvien rahoitus-, vakuus-, maankäyttö (esim. kaavoitus ja maankäyttömaksut) kysymysten ja -prosessien hyvien käytäntöjen luomista ja prosessien sujuvoittamista esteiden poistamiseksi. Kannatus sai vuorovaikutteinen valmisteluprosessi, joka antaisi tilaa yhteistyömallien testaukselle. **Osa lausunnonantajista piti lisäksi välttämättömänä tai tarpeellisena samassa yhteydessä** selventää, mitä AOYL:ssa tarkoitetaan tuhoutuneen rakennuksen purkamisella ja uuden rakentamisella kunnossapitotyönä sekä purkavan lisärakentamisen yhteydessä lieventää vastikeperusteen ja käyttötarkoituksen muutokseen vaadittavia päätösvaatimuksia.

Purkavan lisärakentamisen yleistymiseen, merkittävyyteen ja vaikutuksiin vaikuttavat olennaisesti sijainti, autopaikkavaatimukset ja muu maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö käytäntöineen sekä rahoitus- ja vakuuskäytännöt ja hankkeiden verokohtelu. **Lausunnonantajien mukaan purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien aito tukeminen edellyttäisi AOYL:n muutoksen lisäksi** tällaisiin hankkeisiin vaikuttavien muiden säädösten tarkistamista ja käytäntöjen selventämistä. Tällaisina mainitaan verolainsäädäntö ja –käytäntö sekä maankäyttölainsäädäntö ja –käytäntö. Lausunnonantajien mukaan purkavan lisärakentamisen toimivuuden edellytyksenä on lainsäädäntömuutosten lisäksi riittävän kattava ohjeistus, hyvien toimintamallien luominen (mukaan lukien projektin hallinta, talous ja toteutuksen valvonta) ja kaikkien osapuolien sitoutuminen käytännön toimintaa.

Osa lausunnonantajista kannatti taloyhtiön hankkeen **selvittelyvaiheeseen julkista silta-rahoitusta**. Toisaalta valtiovarainministeriö ei pitänyt tällaista julkista tukea tarkoituksenmukaisena.

Lisäksi lausunnoissa kiinnitettiin huomiota, lisärakennusoikeudesta perittävän maankäyttömaksun suuruuteen, taloyhtiöltä kiellettyyn liiketoimintariskiin uudistuotannossa sekä kaavoitusmenettelyn ja asunto-osakeyhtiön päätöksenteon suhteeseen.

Yksityiskohtaiset kommentit

1 Purkavan lisärakentamisen vaikutukset

Kysymys 1: Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?

Kysymykseen vastanneet lausunnonantajat pitävät purkavan lisärakentamisen helpottamista tärkeänä, tarkoituksenmukaisena ja toimivana keinona. Perusteluina mainitaan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja kiinteistönpidon helpottamisen lisäksi verotulojen ja julkisten palveluiden käytön lisääntyminen vähäisemmällä lisäinvestoinneilla ja asuntojen hintojen nousun hillitseminen halutuimmilla alueilla. Toisaalta useissa lausunnoissa todetaan, että purkava lisärakentaminen on vain yksi osa tarvittavaa keinovalikoimaa, sen myönteiset vaikutukset kohdistuvat ensisijassa ennestään kysytyille alueille ja toteuttamiskelpoisuus riippuu asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottamisen lisäksi monista muista seikoista, kuten asuntokysynnästä ja autopaikka-vaatimuksista alueella. Yksi lausunnonantaja ei kannata asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen helpottamista miltään osin (Asumisterveysliitto AsTe ry).

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Kyllä. Asunto-osakeyhtiön 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.

Asunto-osakeyhtiön taloudellista yhtälöä auttaa lisärakennusoikeuden myynti tai muu maaomaisuuden realisointimahdollisuus. Tämä (taloudellisen yhtälön toteutuminen) on koko purkavan saneerauksen perusta.

Asumisterveysliitto AsTe ry: Ei asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen helpottamista miltään osin. Yksimielinen päätöksenteko on tarkoituksenmukainen, kun yhtiö itse paikkaa oman kiinteistönpitonsa seurauksia. Lisäsääntely on tarpeetonta, koska kunnosapito ja lisärakentaminen on mahdollista voimassa olevan AOYL:n mukaan. Ehdotuksessa ei tunnisteta vaikutuksia nykyisten asukkaiden asumiseen (esim. vanhojen osakkaiden ja asukkaiden rajalliset taloudelliset mahdollisuudet)

Suomen Isännöintiliitto ry: Ehdottomasti on, koska kaikki taloudellisesti tarkoituksenmukaiset vaihtoehdot korjausvelan kanssa kamppailevissa taloyhtiöissä pitäisi pystyä hyödyntämään.

Espoon kaupunki: Purkava lisärakentaminen on tarkoituksenmukainen, mutta monipuolista osaamista vaativa instrumentti. Vuokratiloyhtiöissä purkavan lisärakentamisen läpivieminen on pääsääntöisesti ammattitaitoisella omistajalla hyvin hallinnassa, mutta yksittäisten osakkeenomistajien hallinnoimassa asunto-osakeyhtiöissä asiaan liittyy useita asunto-osakeyhtiön ja asukkaiden kannalta merkittäviä kysymyksiä. Osakkailla tulee olla riittävä tieto hankkeen taloudesta, vaihtoehdoista ja vaikutuksista kuhunkin osakkaaseen.

Helsingin kaupunki: Purkava lisärakentaminen tukee Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi sekä täydennysrakentamisen edistämiseksi. Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (kaupunginvaltuusto 22.6.2016) todetaan, että Helsingissä on rakennuskantaa, jonka kohdalla on tarkoituksenmukaista tutkia purkavaa saneerausta ja samalla tontin käytön tehostamista. Kiinteis-

tönpidon näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että asunto-osakeyhtiöillä olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet käyttää purkavaa saneerausta kiinteistökehittämisen välineenä.

Kaupungin asettama tavoite on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena. Asuntorakentamista halutaan mahdollistaa eri puolille kaupunkia, mutta erityisenä painopisteenä ovat hyvin saavutettavat alueet. Kaupunki työskentelee aktiivisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi. Yhtenä keinona on täydennysrakentamisen esteiden poistaminen yhteistyössä mm. valtion kanssa. Tästä näkökulmasta purkavaan lisärakentamiseen liittyvät lainsäädäntöuudistukset ovat kannatettavia.

Purkava lisärakentaminen ja sen mahdollistama tehokkaampi uudisrakentaminen olisi kaupungin kannalta erityisen kannatettavaa hyvin saavutettavilla alueilla, esimerkiksi raideliikenteen asemien läheisyydessä. Purkavan lisärakentamisen edellytykset ovat parhaimmat alueilla, joilla rakentaminen on toteutettu hyvälle sijainnille alhaisella kortteli-tehokkuudella ja mahdollisesti ilman hissiä. Alueiden uudistaminen voi lisätä asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua.

Oulun kaupunki: Täydennysrakentaminen on yhä tärkeämmässä roolissa suurten kaupungin kasvussa. Kaupunkirakenne tiivistyy ja kaupungin kasvua haetaan tässä yhteydessä myös tonttien lisä- ja uudelleen rakentamisen kautta. Kaupungit miettivät monipuolisesti tarkoituksenmukaisia keinoja tukea täydennysrakentamishankkeita alueellaan. Hankkeilla pyritään kehittämään alueita kokonaisvaltaisesti, minimoimaan liikkumiskustannuksia ja -aikaa, lisäämään yhteiskunnan tuottavuutta sekä kohentamaan ikääntyneiden lähiöiden imagoa.

Hankkeissa on lähes aina mukana rakentajakumppani, taloyhtiön itse rakennuttamat kohteet ovat erittäin harvinaisia. Rakentaja tuo monipuolista osaamistaan hankkeen organisointiin, suunnitteluun ja toteutukseen. Osaamisensa lisäksi rakentaja tuo yhteistyöhön myös oman liiketaloudellisen intressinsä ja riskinkantokykynsä. Pienosakasyhtiön kyky ottaa ja kantaa taloudellisia vastuita ja riskejä on rajallinen, siksi ammattilaisen riskinkantajan rooli hankkeessa sekä huolellinen esi- ja hankesuunnittelu vertailulaskelmineen peruskorjaukseen nähden ovat välttämättömiä edellytyksiä taloyhtiön purkavaa lisärakentamista koskevalle päätöksenteolle. Taloyhtiö voi pienentää osaamisvajeensa merkitystä hankkumppanin valinnassa kilpailuttamalla useita toimijoita.

Yhteisenä tavoitteena kaupungeilla ja taloyhtiöillä on täydennysrakennushankkeiden kannattavuuden luominen sekä kokonaiskuvan saaminen kaupungin kaavoitus-, tontinluovutus-, maksu- ja sopimuskorvauspolitiikan keinojen sekä kaavoitus- ja rakennuslupaprosessin sujuvoittamisen vaikuttavuudesta tämän kannattavuuden luomisessa. Oulun kaupunki arvioi ja mallintaa tänä vuonna keskustan Heinäpään alueella erilaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja mm. pilottitaloyhtiöiden kanssa. Tällöin arvioidaan rakentamistalou-

den ja kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi mm. kaavamerkintöjen ja pysäköintiratkaisujen vaikutusta hankkeiden taloudelliseen perustaan. Lisäksi kaupunki arvioi eri kustannus- ja hyötytekijöiden kertaluokkaa osana täydennysrakentamisen kokonaiskannattavuutta vuokratontilla sijaitsevan taloyhtiön kannalta kolmella eri alueella Oulussa sekä tavoittelee helppokäyttöistä mallia tällaisten hankkeiden kannattavuuden karkeaa arviointia ja markkinointia varten.

Oulun tonttimaan ja asuntojen hintataso on edullinen vertailtaessa muihin kasvukeskukseen. Tällainen toimintaympäristö ei tuo lisää kannustavuutta eikä kannattavuutta taloyhtiöiden täydennysrakentamisen yhtälöön – vaikka paljon muita kaupungin ja kuntalaisten kannalta edullisia yhteiskunnallisia vaikutuksia omaakin.

Laajan ja vanhenevan kiinteistökannan järkevä hoito ja kunnossapito ovat kansallisesti tärkeitä tehtäviä. Tontin rakennusten taloudellisesti perustellun osittain tai kokonaan purkamisen estyminen yksittäisen osakkaan lukitun mielipiteen vuoksi on kohtuutonta niin taloyhtiön kaikkien muiden osakkaiden oikeuksien kuin myös kaupungin kestävän kasvun kannalta.

Tampereen kaupunki: 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.

Vantaan kaupunki: Purkava lisärakentaminen on kaupungin näkökulmasta toimiva keino yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja maankäytön tehostamiseksi väljästi ja matalasti rakennetuilla vanhoilla asuinalueilla. Vantaalla on viety läpi useita purkavan lisärakentamisen hankkeita ja kaupunki haluaa edistää vastaavia hankkeita myös jatkossa. Uudisrakentaminen todennäköisesti myös kohentaa asuinalueen vetovoimaisuutta asuntomarkkinoiden näkökulmasta.

Ympäristöministeriö: Purkava lisärakentaminen on tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi silloin, kun olemassa olevan rakennuskannan korjaamisella ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyö-

dyntävällä täydennysrakentamisella tai käyttötarkoituksen muutoksilla ei pystytä ratkaisemaan riittävän, turvallisen, terveellisen ja viihtyisän asuntokannan tarvetta.

Lähtökohtana asuntorakentamisessa on pidettävä rakennusten pitkä elinkaari siten, että purkamistarpeita syntyisi mahdollisimman vähän suunnittelun, rakentamisvirheiden, heikkolaatuisten tai lyhytikäisten rakennusmateriaalien vuoksi tai siksi, että rakennukset eivät ole sopeutettavissa muuttuviin olosuhteisiin ja tarpeisiin. Purkavalla lisärakentamisella voitaisiin siten vastata ongelmiin lähinnä sellaisessa olemassa olevassa rakennuskannassa, joka ei täytä em. tavoitteita. Purkavalla lisärakentamisella ei myöskään tulisi korvata asianmukaista kiinteistöjen kunnossapitoa.

Ryhdyttäessä purkavaan lisärakentamiseen voi liikkeelle panevana tekijänä olla yksittäisen asunto-osakeyhtiöiden taloudellinen ahdinko. Kuitenkin purkavan lisärakentamisen hankkeissa mm. hyvän suunnittelun ja kaavoituksen keinoin toteutetaan myös yhdyskuntarakenteen kehittämisen yleisiä tavoitteita, kuten parannetaan elinympäristöjen turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä sekä edistetään eri väestöryhmien asumisen edellytyksiä ja asuinalueiden elinvoimaisuutta samoin kuin huolehditaan useiden hankkeissa vaikuttavien intressien yhteensovittamisesta. Yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteiden saavuttamisessa on yleisen edun kannalta katsottuna purkava lisärakentaminen otettava huomioon keinona useiden keinojen joukossa, kuten suurimmissa kasvukeskuksissa selvityksen perusteella jo tehdään.

Valtiovarainministeriö: Täydennysrakentaminen ja purkava täydennysrakentaminen ovat kuntien kaupunkikehittämisen työvälineitä, joiden kehittäminen on kannatettavaa. Valtiovarainministeriö suhtautuu myönteisesti lainsäädäntöhankkeen jatkovalmisteluun.

Purkavan lisärakentamisen hyödyntäminen on mahdollista lähinnä alueilla, jotka on rakennettu väljästi mutta joilla asuntojen kysyntä on korkealla. Asunto-osakeyhtiöiden omistaman asuinrakennuskannan ikärakenteen perusteella kiinnostus purkavaan lisärakentamiseen todennäköisesti lisääntyy. Valtiovarainministeriö katsoo, että yhdyskuntarakenteen tiivistämistä edesauttavat toimenpiteet ovat kannatettavia. Kansantalouteen purkavan lisärakentamisen hankkeet vaikuttavat sekä kasvattamalla kansantalouden investointeja että lisäämällä kotitalouksien reaaliarallisuutta. Paikallisesti vaikutus voi olla merkittävä. Julkisen talouden kannalta purkava lisärakentaminen ja täydennysrakentaminen mahdollistavat tonttien tiiviimmän rakentamisen sekä säästävät näin mm. julkisten infrainvestointien kustannuksia. Tiivis rakentaminen tuo kansantaloudellisia hyötyjä mahdollistaen palvelusektorin kasvua sekä taloudellisen aktiviteetin lisääntymistä.

Kuntien näkökulmasta taloyhtiöiden purkavaa täydennysrakentamista koskevan päätöksenteon mahdollistaminen määräenemmistöllä ja asunto-osakeyhtiölain kehittäminen tältä osin on yksi keino maankäytön kehittämiseen.

Liikenne- ja viestintäministeriö: Liikenne- ja viestintäministeriö kannattaa purkavan lisärakentamisen helpottamista. Liikenne- ja viestintäministeriö pitää purkavaa lisärakentamista yhtenä kannatettavana keinona yhdyskuntarakenteen tiivyyden lisäämisessä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää osaltaan liikenteen päästöjen vähentämistä, koska se vähentää tarvetta henkilöauton käytölle. Suurin potentiaali tähän on kasvavilla kaupunkiseuduilla, missä on OM:n muistion mukaan myös suurin potentiaali asunto-osakeyhtiöiden purkavalle lisärakentamiselle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen lisää myös uusien liikenteen palveluiden käyttömahdollisuuksia. Lisäksi liikenne- ja viestintäministeriö kiinnittää huomiota siihen, että uusiin kiinteistöihin ja rakennuksiin on rakennettava myös nopeita laajakaistayhteyksiä tukeva sisäinen viestintäverkko (tietoyhteiskuntakaari 249 §).

Kilpailu- ja kuluttajavirasto: Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvukeskusten kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan enemmän asuntoja. Purkamisen ei aina tarvitse olla totaalista, kaikkia rakennuksia ei aina tarvitse purkaa. Käytännössä kyse on varsin usein pikemminkin moniulotteisesta kehittämishankkeesta, jossa kaikkein huonokuntoisimmat rakennukset puretaan, osa rakennuksista korjataan sekä väljiä piha- tai pysäköintialueita uudelleen järjestelemällä luodaan tilaa myös kokonaan uusille rakennuksille. KKV:n mukaan tällaisiin hankkeisiin liittyy monia taloudellisia ja lainsäädännöllisiä haasteita. Toisaalta mahdollisuuksia on käytettävä tehokkaammin, jos kaupunkiseutujen hajautumista haittavaikutuksineen halutaan hillitä keskittämällä uusien asuntojen rakentamista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Yksi ilmeinen keino on luoda lisätarjontaa halutuimpiin sijainteihin sekä samalla tiivistää kaupunkirakennetta on purkava lisärakentaminen, jonka yhteydessä tontille käytännössä kaavoitetaan lisärakennusoikeutta. Tällä on kaupunkitaloustieteellisten tutkimusten perusteella varsin suuri asutopolitiittinen merkitys, sillä lisätarjonnan osoittaminen nimenomaan halutuimmista sijainneista hillitsee hintojen nousua koko kaupunkialueella aivan toisella tavalla kuin reunoille rakentaminen. Purkavan lisärakentamisen tavoitteet täyttyvät parhaiten halutuilla, liikenteellisesti hyvin tavoitettavilla sekä suhteellisen väljästi rakennetuilla ja tiivistettävissä olevilla alueilla. Korjausvelkaisten vanhojen lähiöiden osalta purkava lisärakentaminen voi olla hyvä kehittämisen väline, jos esimerkiksi liikenteellinen sijainti on hyvä. Pääsääntöisesti uutta rakennusoikeutta pitäisi kuitenkin tässä tapauksessa kaavoittaa moninkertaisesti jo olemassa olevaan nähden, minkä toteuttaminen nykyisiä asukkaita tyydyttävällä tavalla saattaa olla varsin haasteellista. Parhaiten purkava lisärakentaminen toimii alueilla, joihin kohdistuu varsin voimakasta kysyntää mutta jotka ovat vielä vajaasti rakennettuja. Käytännössä nämä alueet ovat vain poikkeustapauksissa reuna-alueiden lähiöitä. Myöskään taantuvilla suuralueilla tällaiset hankkeet eivät ole osoittautuneet kannattaviksi.

KKV:n tietojen mukaan lisärakentaminen voi olla käytännössä taloudellisesti kannattavaa vain kasvavilla kaupunkiseuduilla, joilla asutokysyntä on voimakkaassa kasvussa. Erityisesti tämän koskee hyvin haluttuja sijainteja. Tällaisissa tilanteissa myymällä osan tontista kiinteistösijoittajille tai suunnatulla osakeannilla asunto-osakeyhtiö voi saada ylimääräistä

tuloa esimerkiksi korjaushankkeeseensa. Tämä puolestaan on mahdollista vain, jos taloyhtiön tontille kaavoitetaan lisärakennusoikeutta, sillä vanhaa hyödyntämätöntä rakennusoikeutta on harvoin riittävästi.

Keski-Suomen ELY-keskus: ELY-keskuksen mukaan purkavan lisärakentamisen mahdollistaminen ja helpottaminen on erityisesti tiiviistä asutuilla kaupunkialueilla tavoiteltava päämäärä. Purkava lisärakentaminen voi olla monissa tilanteissa yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaista ja palvella sekä kunnan että asunto-osakeyhtiön osakkaiden tavoitteita. Silloin kun maankäyttö-, rakentamis- ja muu lainsäädäntö mahdollistavat purkavan lisärakentamisen, myös AOYL:n tulisi mahdollistaa hankkeiden toteutus osakkaiden oikeuksia vaarantamatta.

Talorakennusteollisuus: Lähtökohtaisesti kyllä.

Finanssialan Keskusliitto: Purkava lisärakentaminen on yksi mahdollinen instrumentti yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Katsomme, että purkava lisärakentaminen on lähtökohtaisesti kannatettava ja tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja että purkavaa lisärakentamista tulisi helpottaa uudisrakentamisessa myös asuintalo- ja liikerakentamiseen liittyen.

Keskuskauppakamari: Kyllä on. Purkava lisärakentaminen on toisinaan kustannustehokkaampaa kuin mittava peruskorjaus. Vaatimus yksimielisestä päätöksenteosta saattaa usein estää hankkeen toteuttamisen purkavana lisärakentamisena, vaikka se ei kokonaistaloudellisesti ole osakkaiden edun mukaista. Purkavan lisärakentamisen hyvänä puoleena on myös se, että osakas voi saada muuttuneita asumistarpeitaan paremmin vastaavan huoneiston. Purkava lisärakentaminen kohdistuu alueille, joilla jo on yhdyskuntatekninen infrastruktuuri, palvelut ja yhteydet, joten rakentamisesta syntyy vähemmän kustannuksia kuin kokonaan uusilla alueilla. Purkavalla lisärakentamisella voidaan saada aikaan tehokasta ja tiivistä täydennysrakentamista, joka osaltaan myös elinvoimaistaa alueella tarjottavia palveluita ja lisää viihtyvyyttä alueella. Riittävällä asuntotuotannolla on suuri merkitys työvoiman saannin turvaamisessa.

Suomen Yrittäjät ry: Kyllä on. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman kirjaukset, joiden tavoitteina ovat uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään ja vastata asuntotarpeen muutokseen, ovat kannatettavia. Hallituksen ohjelman tavoitteet tukevat samalla myös yrittäjyyttä, investointeja, työllisyyttä ja tätä kautta alueellista elinvoimaa. On järkevää keventää mahdollisuuksia rakentaa sinne, missä on tarve asunnoille ja missä on työpaikkoja. Rakentamiseen ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen vaikuttaa olennaisesti

ti myös kuntien toiminta, ml. kaavoitus, maankäyttömaksut ja kehittämiskorvausten taso. Kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa joko kielteisesti tai myönteisesti lisärakentamiseen.

Suomen Vuokranantajat ry: 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 kokonaiskustannuksiin 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.

Suomen Asianajaliitto: Kysymyksenasettelu realisoituu erityisesti tilanteissa, joissa yhtiön rakennuksia ei ole syytä tai toisesta ylläpidetty rakennusteknisen tarpeen mukaisesti. Tällöin voidaan olla tilanteessa, jossa kerralla tehtäväksi tulevista korjauksista aiheutuu yhtiölle taloudellisesti ylivoimainen kustannus tai jossa korjaaminen ei ole mahdollista tai järkevää verrattuna uudisrakentamisen kustannuksiin. On myös mahdollista, että yhtiön kiinteistöä ei enää pidetä riittävänä vakuutena korjauksien kustannusten suorittamiseksi tarpeelliselle lainalle. Tuolloin korjauksia ei voida nykyisillä toimintatavoilla lainkaan toteuttaa.

Vaikka kerralla tehtävät korjaukset pystytään rahoittamaan, tulee yhtiölle erittäin suuri velkarasite. Velkarasite voi tehdä osakkaiden yhtiössä hallitsemien huoneistojen myynnin ja jopa vuokraamisen mahdottomaksi. Yhtiön rakennukseen tehty taloudellinen panostus ei aina vaikuta yhtiön rakennuksen tai siinä olevien huoneistojen taloudelliseen arvoon korjauskustannuksia vastaavasti. Investointi ainoastaan säilyttää rakennuksen käyttökelpoisena. Investoinnista aiheutunut yhtiölaina kuitenkin nostaa huoneiston käyttökustannuksia

huomattavasti; joskus jopa niin paljon, että huoneiston vuokra-arvo ei ole niin suuri kuin huoneistosta perittävät erilaiset vastikkeet.

Edellä olevissa tilanteissa taloyhtiön vanhan rakennuksen osittainen purkaminen tai jopa purkaminen kokonaan ja uuden rakennuksen rakentaminen olisi usein taloudellisesti perustellumpaa kuin vanhan rakennuksen korjaaminen. Huoneistopinta-alan lisääminen samassa yhteydessä voi olla hyvä tai jopa ainoa käytettävissä oleva vaihtoehto rahoittaa yhtiön rakennusten uudistaminen. Purkava lisärakentaminen oikein säänneltyinä on silloin kannatettava vaihtoehto.

Huomiota tulee kiinnittää myös 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 huomioida se, että hanke on myös asunto-osakeyhtiön osakkaille kannattava eikä vain kunnalle (maankäyttömaksut) ja urakoitsijoille.

Suomen Lakimiesliitto – Finlands Juristförbund ry: Lakimiesliitto katsoo, että esitetty sääntelyn joustavoittaminen on perusteltua, mutta perustuslain mukainen omaisuuden suoja on huomioitava lainvalmistelun alusta lähtien.

Kysymys 2: Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä riittävällä tavalla? Jos ei, miltä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?

Kysymykseen vastanneista lausunnonantajista suurin osa pitää purkavan vaikutusten arviointia riittävän kattavana ja monipuolisena. Toisaalta lausunnonantajat pitävät tarpeellisena myös vaikutusarvioita pitkäkestoisen hankkeen eri vaiheiden osalta, kunta- ja viranomaisvaikutuksista, yritysvaikutuksista erityisesti purkavan lisärakentamisen ja korjausrakentamisen välisen tulevan kehityksen osalta, suojele- ja muista ympäristövaikutuksista ja rahoitusvaikutusten (erityisesti vierasvelkavakuudet). Lausunnonantajat muistuttavat myös siitä, että tällä hetkellä ei ole käytettävissä riittävästi käytännön kokemusta purkavasta lisärakentamisesta ja että hankkeet ovat hyvin moniulotteisia ja yksilöllisiä.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Vaikutusarvio on riittävän laajasti kuvattu.

Suomen Isännöintiliitto ry: Pääasiat ovat tulleet selvityksessä käsitellyiksi. VTT:n selvityksessäkin on mainittu lisäselvitettäväksi asiaksi se, miten hankkeen valmistelu eri vaiheessa vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitovastuuseen. Tämä on näkemyksemme mukaan erittäin tärkeä jatkotyöstettävä asia, ei vain taloyhtiö-osakas -suhteessa, vaan myös suhteessa viranomaisiin (esim. terveydensuojeluviranomainen tai rakennusvalvonta vaatisi taloyhtiötä tekemään laajamittaisia korjauksia purettavaksi aiottuun rakennukseen -tilanne, mikä on taloyhtiön/osakkaiden kannalta helposti kohtuutonta).

Espoon kaupunki: Purkavaa lisärakentamista koskevassa selvityksessä on tuotu monipuolisesti esille talouteen, osakkeiden/ asukkaiden asemaan ja hankkeen suunnitteluun liittyviä näkökulmia. Purkavan lisärakentamisen pitkä kesto ja kiinteistönpidon suunnitelmallisuus lisäävät osakkaiden mahdollisuuksia valmistautua päätöksentekoon ja varautua hankkeen toteuttamiseen kuten arviomuistiossa todetaan. Toisaalta käynnissä oleva hanke voi myös vaikuttaa osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen arvoon alentavasti ja vaikeuttaa niiden myyntiä. Lisähaasteita asiaan tuo purkavan lisärakentamisen kustannusten muodostuminen etupainotteisesti lisärakentamisesta saataviin tuloihin nähden.

Helsingin kaupunki: Liitteenä olevassa raportissa "Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen" on tunnistettu laajalti vaikutuksia ja niitä on kuvattu monipuolisesti taloyhtiön osakkaiden, kunnan sekä yritysten ja sijoittajien kannalta. Kunnan kannalta purkavan lisärakentamisen vaikutukset muistuttavat muuta täydennysrakentamista ja ovat siksi helpommin tunnistettavissa. Yksittäisillä purkavan lisärakentamisen hankkeilla ei kuitenkaan saavuteta niin merkittäviä vaikutuksia kuin raportissa on nostettu esille. Kunnan kannalta asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen hankkeet edellyttävät enemmän kuin tavalliset asemakaavahankkeet ja edellyttävät perusteellisempia neuvotteluja esimerkiksi maankäyttösopimusasioissa. Tämä johtuu usein asunto-osakeyhtiöiden tiedontarpeesta ja kiinteistösijoittajan tai rakennuttajan puuttumisesta prosessin alkuvaiheessa.

Koska toteutuneita asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen hankkeita on vähän, näkemykset vaikutuksista taloyhtiön osakkaiden kannalta sekä yritysten ja sijoittajien kannalta vaativat varmasti täydennystä tulevaisuudessa toteutuvista hankkeista kerättävillä seurantatiedoilla.

Oulun kaupunki: Muistiossa ja selvityksessä on kiinnitetty kattavasti huomiota lakien ja muun säännösympäristön analysoinnin lisäksi muihin keskeisiin seikkoihin kuten osakkaiden hallintaoikeuteen ja asumisturvaan puuttumisen vaikuttavuuteen, osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, talon omistavien yhtiöiden liiketoimintarisikin kiellon esittelyyn, taloyhtiön hallinnon vastuisiin, asumisen laadun paranemiseen, asuntorahoitukseen ja asuntojen vakuuskäyttöön sekä asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautumiseen osakkaiden ja muiden toimijoiden kesken. Kiinnostavan lisän selvitykseen toivat osakkailta saatujen kannanottojen esittely sekä toteutettujen purkavan lisärakentamisen hankkeiden analysointi – vaikka samantyyppisiä ja määrältään vähäisiä ovat olleetkin.

Määräenemmistövaatimuksen mitoitusta sekä hanketta vastustaneen osakkaan lunastusvaatimusoikeutta ja lunastusarvioinnin sisältöä on analysoitu myös hyvin. Taloyhtiön päätöksenteon lakiperusta vaatii tarkempia määräyksiä ohjaamaan purkavan täydennysrakentamisen hankkeiden päätöksentekoa.

Selvityksen sisältämät purkavan lisärakentamisen prosessin, organisoinnin ja talouden kuvaukset ovat seikkaperäiset ja laadukkaat; talouden kuvauksen osio on erityisen ansiokas. Selvityksen kohteen monimuuttujaisuus huomioon ottaen esitykset eivät voikaan olla tyhjentävät.

Kunnossapitotyön käsitteen laajentaminen on mielenkiintoinen esimerkki käsitteistön uudelleen määrittelystä keinona täydennysrakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi. Tämäkin kertoo selvityksen tarkasta otteesta aiheeseensa. Omistajansuoja-käsitteen haastaminen on perusteltu esitys.

Vantaan kaupunki: Pääsääntöisesti purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta on huomioitu selvityksessä hyvin. Pysäköintijärjestelyihin liittyvät tekijät ja vaihtoehdot ovat usein keskeisiä lisärakentamishankkeen toteuttamiskelpoisuuden kannalta, joten tältä osin vaikutusten arviointia voisi jatkovalmistelussa täydentää.

Ympäristöministeriö: Jatkovalmistelussa vaikutusarviota tulee täydentää ympäristövaikutusten arvioinnilla, joka ei sisällynyt VTT:n selvityksen toimeksiantoon.

Purkavan lisärakentamisen helpottamisen vaikutusten arvioinnissa on elinympäristön laadun kannalta syytä kiinnittää huomio taloudellisten vaikutusten lisäksi myös ekologisiin, sosiaalisiin ja kulttuurillisiin vaikutuksiin. Tarkemmin on tarpeellista kiinnittää huomio esim. purkumateriaaleihin ja purkamisen kokonaistaloudellisuuteen, ympäristöhaittojen vähentämismahdollisuuksiin sekä mahdollisuuksiin vaikuttaa asuinalueiden sosiaaliseen ja kulttuuriseen kestävyys.

Lisäksi on syytä täydentää vaikutusarviota markkinoiden toiminnan kannalta: miten markkinoimijat reagoisivat mahdolliseen lainsäädännön muutokseen ja miten tämä vaikuttaisi yhtäältä purkavan lisärakentamisen ja toisaalta korjausrakentamisen tarjontaan ja kysyntään sekä sitä kautta asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitosuunnitteluun. Purkavaan lisärakentamiseen ryhdyttäessä laadukas talous-, rakennus- ja ympäristösuunnittelu on keskeistä, jolloin näiden kaikkien tulisi olla hankkeeseen ryhtyvän ulottuvilla. Ympäristöministeriö pitääkin hyvänä sitä, että lausuntopyyntöissä kysytään erikseen sidosryhmien arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto: KKV:n mukaan keskeisimmät purkavan lisärakentamisen haasteet ovat kysytty sijainti, tarkoituksenmukaiset ja järkevähintaiset pysäköintiratkaisut ja taloyhtiön päätökseen sovellettava AOYL:n yksimielisyysvaatimus.

Käytännössä lisärakentamisoikeuden kaavoituksen yhteydessä on käytännössä ratkaistava myös se, miten alueen pysäköintipaikat sijoitetaan, sillä monet hankkeet kaatuvat taloudellisesti pysäköintikysymykseen. Jos entiset ja uudet autopaikat on rakennettava hallipaikoiksi tai kalliuluolaan, nettotuottoa lisärakennushankkeesta ei yleensä synny eikä hanketta kannata käynnistää. Pysäköinnin järjestämiseen tarvitaan yleensä kunnan suunnittelu-tukea sekä joskus myös keskitettyjä pysäköintilaitoksia. Kunnan kohtuullista osallistumista näihin kuluihin puoltaa se, että kunnan perusrakenteisiin ja palveluihin liittyvien investointien näkökulmasta täydennysrakentaminen on itse asiassa hyvin edullista, koska aiemmille investoinneille saadaan lisää käyttäjiä ja investointitarpeet ovat muutenkin uudisalueita pienemmät.

Juridisteknisten haasteiden lisäksi haasteena ovat

- tontin osan myynnistä saatavan tulon kirjanpito- ja verokohtelu (rahastointi, poistot)
- tontin tai osakeannin arvonmääritys, kun odotettavissa olevan lisärakennusoikeuden määrää ja sisältöä on vaikea ennustaa,
- tontin osan myyntiin ja osakeantiin liittyvät liiketoimintariskit (esisopimus ostajan/sijoittajan kanssa ja maankäytösopimus kunnan ja taloyhtiön välillä),
- AOYL:n korkea kynnyks taloyhtiön ryhtymiselle asuntorakennuttajaksi ja taloyhtiöiden puutteelliset resurssit tällaisten hankkeiden toteuttamiseen.

Muita esteitä voivat olla esim. tontin soveltumattomuus, naapureiden vastustus, hankkeen pieni koko ja suhdannetilanne. KKV viittaa ns. ApRe-Model-hankkeeseen ja sen loppuraporttiin (VTT, 2013).

Laajamittaisen purkavan lisärakentamisen aikaansaamiseksi erityisesti siihen liittyvä taloudellinen dynamiikka on tunnettava kuntatalouden, asunto-osakeyhtiöiden asuntojen omistajien ja muiden toimijoiden näkökulmasta. Lisärakennushankkeita voi käynnistyä vain, jos ne ovat taloudellisesti kannattavia asunto-osakeyhtiöille, kiinteistösijoittajille,

kunnille ja rakennusliikkeille. Tulevaisuudessa kasvava määrä kiinteistöjä saavuttaa taloudellisen elinkaarensa pään. Samalla kaupunkirakennetta on tarpeen tiivistää ja asuntotarjontaa lisätä erityisesti halutuimmilla sijainneilla. Tämän vuoksi lisärakentamisen edistämiseksi tarvitaan sekä uusia taloudellisia toimintamalleja että sääntelyn sujuvoittamista.

Keski-Suomen ELY-keskus: Purkava lisärakentaminen edellyttäneee käytännössä lähes aina alueen asemakaavan muuttamista, jotta rakentaminen voidaan saada taloudellisesti kannattavaksi. Asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta oleellista olisi saada prosessiin mukaan asiantuntevat toteuttajakumppanit heti hankkeen alkuvaiheessa. Näin olisi paremmat mahdollisuudet löytää taloyhtiöiden kannalta optimaalinen kaavaratkaisu, joka mahdollistaa myös taloudellisesti kannattavan purkavan lisärakentamisen. Kaavamääräysten ja maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön muut ohjausvaikutukset tulisi tunnistaa ja huomioida projektin alusta lähtien riittävästi.

Talonrakennusteollisuus: Kun otetaan huomioon myös oikeusministeriön arviomuistio, niin kyllä.

Finanssialan Keskusliitto: Selvityksessä todetaan asianmukaisesti, että purkavan lisärakentamisen käynnistäminen ilman vakuudenhaltijan suostumusta oikeuttaa vakuudenhaltijan sanomaan irti sekä asunto-osakeyhtiön että sen osakkaiden sellaiset luotot, joiden vakuutena on joko yhtiön kiinteistö tai sen osakkeita.

Purkavan lisärakentamisen heijastusvaikutuksia tilanteissa, jossa osakkeita on vierasvelkavakuutena, voisi selvittää vielä tarkemmin.

VTT:n selvityksessä lähdetään oletuksesta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön itsenäisesti toteuttama purkavan lisärakentamisen hanke olisi riskien realisoituessa osakkaille kestävä. Myös FK:n käsityksen mukaan tällainen malli jäisi käytännössä harvinaiseksi purkavan lisärakentamisen organisoitavaksi. Luotonantajan kannalta ongelmana olisi erityisesti osakkeiden arvon arviointi rakentamisaikana, mikä rajoittaisi merkittävästi mahdollisuutta saada luottoa osakevakuutta vastaan.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Oikeusministeriön laatima arviomuistio purkavan lisärakentamisen edellyttämistä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista on hyvin laadittu ja siitä käy asianmukaisesti ilmi, kuinka monitahoisesta ja laajasta asiasta on kysymys. Yhdessä VTT:n selvityksen kanssa asiasta saa kattavan kuvan.

Keskuskauppakamari: Mielestämme kyllä. On hyvä, että lausuntopyynnössä tiedustellaan erikseen lausunnonantajien käsitystä markkinoihin.

Suomen Yrittäjät ry: Selvityksestä puuttuu kokonaan esitysten yritysvaikutukset: vaikutukset rakentajiin, vaikutukset niihin yrityksiin, jotka tekevät peruskorjauksia, vaikutukset kasvukeskusten yrityksiin, jotka tarvitsevat työvoimaa sekä vaikutukset yrityksiin, jotka hyötyisivät lisärakentamisesta uusien liiketilojen kautta.

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

Suomen Asianajajaliitto: Selvitys on hyvin monipuolinen ja tarkastelee asiaa hyvin erilaisista näkökulmista. Asiassa ei kuitenkaan ole toistaiseksi selvitetty asunto-osakeyhtiössä noudatettavaksi tulevaa päätöksentekomekanismia, sen yksityiskohtia ja päätöksenteon lähtökohtia. Onko päätöksenteon perustuttava taloudellisiin kannattavuuslaskelmiin, vai onko päätöksenteossa mahdollisuus huomioida kaikki muutkin perusteet? Onko päätös mahdollista tehdä vain tarkoituksenmukaisuusnäkökohdilla? Miten suuressa määrin vanhan rakennuksen korjauskustannusten on oltava epäsuhteessa uudisrakentamisen kustannuksiin? Epäselväksi jää myös, miten kuntien perimät maankäyttömaksut määräytyisivät purkavassa lisärakentamisessa.

Kysymys 3: Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?

Kysymykseen vastanneista lausunnonantajista suurin osa on sitä mieltä, että VTT:n laskelmat ovat asianmukaisia ja että niitä voidaan pääsääntöisesti käyttää vaikutusarvioinnissa. Lisäksi arvioinnissa esitettiin otettavaksi huomioon taloyhtiön ja osakkaiden velat lähtötilanteessa, vuokratontin vaikutus, autopaikkamääräykset ja –ratkaisut, kuntavaikutukset ja vaikutukset viranomaistoimintaan, lunastushintojen vaikutus kokonaiskustannuksiin, hankkeeseen tarvittavan rahoituksen hinta ja saatavuus ja yritysvaikutukset. Lisäksi yleisemmin pätevän arvioinnin haasteena mainittiin yhtäältä ilmiön moniulotteisuus ja hankkeiden erilaisuus, toisaalta tarve yksinkertaistaa arvioita siten, että taloyhtiöiden osakkaatkin pystyvät ne omaksumaan. Yksi lausunnonantaja ei ottanut kantaa laskelmien asianmukaisuuteen, koska niistä ei yksityiskohtaisesti ilmene, miten lopputulokseen on päädytty ja millaisilla alueilla esimerkkikohteiden on ajateltu sijaitsevan.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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 omaksuma.

Taulukossa 5 kiinteistöveroä koskevat vaikutusarviot olisivat 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). Huoneistoneeliötä 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 ja 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Kyllä. Laskelmat perustuvat parhaisiin tiedossa oleviin lähtökohtiin.

Asumisterveysliitto AsTe ry: Vaikutusarviossa on otettava huomioon myös vuokratonteilla olevat kohteet. Tällaiset rakennukset ovat automaattisesti kunnossapidon laiminlyönnin riskiryhmää.

Tapauskohtainen taloudellinen tarkastelu ominaispiirteineen on tarpeen. Varsinkin asunto-osakeyhtiön osakkaiden päätöksenteon kannalta erilaisten taloudellisten vaihtoehtojen vaikutusten vertailu olisi hyödyllistä. (Simulointityökalu)?

Espoon kaupunki: Hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat esimerkkilaskelmat vaikuttavat asianmukaisilta, mutta on otettava huomioon, että etenkin autopaikkamääräykset ja -ratkaisut vaikuttavat suuresti hankkeen taloudellisuuteen. Alustavia laskelmia on tarpeen mukaista tehdä jo ihan hankkeen alkuvaiheessa.

Helsingin kaupunki: Selvityksessä olevat esimerkkilaskelmat havainnollistavat eri tekijöiden vaikutuksia purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen. Hankkeiden ainutkertaisuuden vuoksi niitä ei kuitenkaan sellaisenaan voi hyödyntää todellisten hankkeiden kannattavuuden arviointiin. Selvityksessä tuodaankin esille, että todelliset markkinat eivät välttämättä ole rationaalisia ja kohteet ovat ainutkertaisia.

Laskelmien asianmukaisuuteen ei voida ottaa kantaa, koska niistä ei yksityiskohtaisesti ilmene, miten lopputulokseen on päädytty ja millaisilla alueilla esimerkkikohteiden on ajateltu sijaitsevan. Esimerkkilaskelmat osoittavat kuitenkin hyvin, että purkava lisärakentaminen on kannattavampaa alueilla, joiden hintataso on lähtökohtaisesti korkea. Laskelmat myös osoittavat, että asunto-osakeyhtiöiden tulee osata perustella purkavaa lisärakentamista muillakin kuin taloudellisilla lähtökohdilla.

Oulun kaupunki: Hahmoteltu uusi toimintaympäristö on sekä perusteltu, sisällöltään oikeanlaatuinen että myös muutosten määrältä oikein mitoitettu. Myös muutoksen hyötyjä on kuvattu monipuolisesti. Analyysi ja kaavaillut muutokset rajauksineen ottavat huomioon kattavasti asiaan liittyvät intressit ja intressitahot. Lopputulos esitettyine toimineen on kohtuullinen eri osapuolten kannalta ja ottaa huomioon riittävällä tavalla osakkeenomistajien ja muiden intressitahojen, kuten luotottajat, oikeusturvan.

Valtiovarainministeriö: Hankkeen jatkovalmistelussa tulisi vielä kuvata ja selvittää kunta-vaikutuksia ja vaikutuksia viranomaisten toiminnalle. Jatkossa tulisi myös selvittää mahdolliset vaikutukset valtion talouteen, esimerkiksi lainsäädäntömuutosten mahdolliset vaikutukset käräjäoikeuksiin tehtäviin valituksiin ja tuomioistuinlaitoksen talouteen. Muutokset on toteutettava julkisen talouden suunnitelman ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen puitteissa.

Talorakennusteollisuus: 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 muu-

toinkin esitetty kuvaamaan vain sitä, kuinka suuren osan uuden asunnon hinnasta vanhan purettavan asunnon arvo kattaa.

Finanssialan Keskusliitto: Laskelmat vaikuttavat asianmukaisesti laadituilta, mutta rahoituksen hinnan ja saatavuuden mukaan laskeminen olisi tietenkin sekä toteuttaja- että rahoittajanäkökulmasta kiinnostavaa. Sikäli kun lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista ei säädetä tarkemmin, voivat yksittäisten hankkeiden erityispiirteet johtavat merkittäviin poikkeamiin odotuksista.

Keskuskauppakamari: Ei lausuttavaa tältä osin.

Suomen Yrittäjät ry: Taloudelliset vaikutukset eivät ole kattavia, mutta esitetyt laskelmat kuvaavat tietyn esimerkitapauksen tilannetta kapeassa mittakaavassa melko hyvin. Kokonaisvaikutukset, esim. yritysvaikutukset, puuttuvat laskelmista kokonaan.

Suomen Vuokranantajat ry: Jokainen hanke on erilainen, joten taloudellisia vaikutuksia on vaikea arvioida.

Suomen Asianajajaliitto: Laskelmia voi näkemyksemme mukaan käyttää vaikutusarvioinnin pohjana.

Kysymys 4: Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käytettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?

Lähes kaikki tähän vastanneet lausunnonantajat kannattivat tai hyväksyivät purkavaa lisärakentamisen helpottamista asuinrakentamisen lisäksi liiketilojen osalta sekä liike- ja muiden tilojen rakentamiseksi. Perusteluna mainittiin lisärakennushankkeiden taloudellisten toteutusedellytysten edistäminen, tarvittavien palveluiden järjestäminen, asuin- ja liikekeskushankkeiden toteutuksen helpottaminen, melualueilla sijaitsevissa kohteissa eri käyttötarkoituksen huoneistojen sijoittelun helpottaminen ja maankäyttömaksuista sopimisen helpottaminen (alemman maksun ehdoksi tiloja alueella tarvittaville palveluille).

Yksi lausunnonantaja oli nimenomaisesti sitä mieltä, että helpotuksen pitäisi koskea ensisijassa asuintiloja (esim. lisärakentamisen jälkeen lattiapinta-alasta yli puolet asuinkäytössä). Yhden lausunnonantajan mukaan tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista on rajata helpotukset koskemaan asuinrakentamista, koska liiketilojen rakentamisen tällä tavoin saattaisi mahdollistaa purkavan lisärakentamisen suurimpien kasvukes-

kusten ulkopuolella, mutta sisältäisi myös isomman riskin tulevan kysynnän arvioinnin vaikeuden vuoksi.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: 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!

Suomen Isännöintiiliitto ry: Näkisimme mahdollisena sen, että päätöksenteon helpottaminen ulotettaisiin laajemmin uudisrakentamiseen, ei vain pelkkään asuinrakentamiseen. Toki liiketilojen (kaavamääräysten puitteissa toki) rakentaminen muokkaa enemmän asuinympäristöä kuin pelkkä asuntojen rakentaminen, mutta kaupunkiympäristössä sama kehitys voi tapahtua naapuritontilla, mikä vaikuttaa asuinympäristöön samalla tavalla. Kaavamääräykset/kaavoituksen muuttamisprosessi tavallaan huolehtii siitä, ettei asuinympäristö voi muuttua aivan toiseksi.

Helsingin kaupunki: Purkavan lisärakentamisen keinoin tulisi tarvittaessa voida kehittää myös muuta uudisrakentamista. Esimerkiksi vanhojen ostoskeskusten kehittämisessä purkavalla lisärakentamisella on merkitystä. Yhdistettyjen asuintalo- ja liikekeskushankkeiden toteutumista tulisi uudistuksen myötä helpottaa ja systematisoida.

Tampereen kaupunki: 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. Toi-

mintojen sekoittaminen lisää kaupunkiympäristöjen monipuolisuutta ja elinvoimaa sekä vastaa yleistä kaupunkisuunnittelun nykytavoitetta.

Vantaan kaupunki: Purkavaa lisärakentamista tulisi helpottaa laajemminkin uudisrakentamisessa siten, että erilaiset käyttötarkoitukset voivat luontevasti liittyä toisiinsa (aiheuttamatta häiriötä asumiselle). Erityisesti melualueella sijaitsevilla kohteilla enemmän melua sietäviä käyttötarkoituksia voitaisiin sijoittaa suojaamaan asuintiloja ja saavuttaa näin mahdollisesti suurempia hankekokoja, jotka ovat taloudellisesti kannattavampia. Lisäksi vuorottaispysäköinnin mahdollistuminen voisi jossain tapauksissa lisätä edelleen hankkeen kannattavuutta.

Ympäristöministeriö: Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön osalta uudisrakennusten käyttötarkoitus määritellään asemakaavan muutoksessa, jossa yhteydessä käyttötarkoituksen muutos on tilanteesta riippuen myös mahdollinen vaihtoehto.

Valtiovarainministeriö yhtyy arvioon siitä, että tässä vaiheessa asunto-osakeyhtiölain muutokset on tarkoituksenmukaista rajata koskemaan vain purkavaa lisärakentamista. Muiden mahdollisten tapausten kehittämistä on hyvä arvioida perusteellisesti erillisellä selvityksellä ennen lainsäädäntötyön aloittamista. Arviomuistion mukaan on arvioitava, tulisiko mahdollistaa myös sellaisten hankkeiden toteuttaminen, jossa asuinhuoneistojen lisäksi rakennetaan esim. huomattava määrä uusia liiketiloja. Tämä saattaisi avata mahdollisuuden purkavaan lisärakentamiseen myös suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella, mutta sisältäisi myös isomman riskin, koska riittävän kysynnän arvioiminen keskipitkällä aikavälillä on haastavaa.

Liikenne- ja viestintäministeriö: Liikenne- ja viestintäministeriö kannattaa purkavan lisärakentamisen laajentamista koskemaan myös liiketiloja. Tällä pystyttäisiin osaltaan vaikuttamaan palveluiden saavutettavuuteen ja vähentämään liikkumisen tarvetta.

Talonrakennusteollisuus: Purkavaa lisärakentamista tulisi helpottaa uudisrakentamisessa kaikilta osin.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Purkavaa lisärakentamista tulisi helpottaa uudisrakentamisessa myös liikerakentamiseen liittyen.

Keskuskauppakamari: Keskuskauppakamarin näkemyksen mukaan purkavaa lisärakentamista tulisi olla mahdollista käyttää uudisrakentamiseen pelkkää asutorakentamista laajemminkin. Asuin- ja liiketilarakentamisen yhdistäminen voi joissain hankkeissa olla tarkoituksenmukaista.

Suomen Yrittäjät ry: Purkava lisärakentamisen lisäksi on perusteltua mahdollistaa myös sellaisten hankkeiden toteuttaminen, joissa asuinhuoneistojen lisäksi rakennetaan esim. huomattava määrä uusia liiketiloja. Näin ollen lainsäädäntöä tulee kehittää siten, että vastaavanlainen sääntely mahdollistaa myös muiden kuin asuinrakennusten purkavan lisärakentamisen. Mahdollisuus tulee ulottaa kiinteistöillä sijaitseviin omakotitorakennuksiin sekä esimerkiksi huolto- ja muihin rakennuksiin mahdollisimman kattavasti.

Suomen Vuokranantajat ry: 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.

Suomen Asianajajaliitto: Purkava lisärakentaminen olisi oltava tarkoituksenmukainen vaihtoehto taloyhtiön rakennuskannan kohentamiseksi ja/tai kokonaan uusimiseksi. Siten tulisi olla mahdollista koko maassa. Purkavan lisärakentamisen tulisi mahdollistaa sekä asuintilojen että liiketilojen rakentaminen.

Kysymys 5: Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Kysymykseen vastanneista suurin osa arvioi, että käytännössä purkava lisärakentaminen kohdistuu rajalliseen osuuteen kaupunkikiinteistöistä. Osa lausunnonantajista arvioi vaikutusten rakennusmarkkinoihin olevan paikallisia ja melko vähäisiä ja uudet mahdollisuudet eivät todennäköisesti synnyttäisi muusta markkinasuhdannevaikutuksesta poikkeavaa vaikutusta. Toisaalta esitettiin, että 10-14 suurimman kaupungin rakennuskannassa on suhteellisen paljon ”sopivan ikäistä”, väljästi rakennettua kantaa/aluetta, johon pystyy järjestämään lisää rakennusoikeutta ja saavuttamaan entistä tiiviimpää ja tehokkaampaa kaupunkirakennetta. Perusteluina viitattiin myös VTT:n Asuntotarve 2040 –tutkimukseen, jonka mukaan 14 suurimmalla kaupunkiseudulla tarvitaan 760 000 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Helsingin kaupunki arvioi, että purkava lisärakentaminen voi houkuttaa uusia toimijoita kaupungin rakennusmarkkinoille. Suomen Yrittäjät ennakoivat, että yhtäältä myös pienemmillä alan yrityksillä on mahdollisuus osallistua yhteistyökumppaneina alueiden rakentamiseen ja kehittämiseen ja toisaalta uudistuksella voi olla kielteisiä vaikutuksia korjausraken-

tamisan yrityksille. Myös osassa muista lausunnoista arvioitiin purkavan lisärakentamisen hillitsevän korjausrakentamista.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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. kymmenen 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: 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.

Suomen Isännöintiliitto ry: Purkava lisärakentaminen koskee käytännössä vain pientä osaa suomalaisista taloyhtiöistä, joten huomattavaa vaikutusta tuskin syntyy. Samalla on toki korostettava sitä, että yksittäiselle taloyhtiölle asialla voi samaan aikaan olla erittäin suuri merkitys. Lisäksi purkavan lisärakentamisen myötä tapahtuva rakentamisen tiivistyminen toisi uusia asuntoja juuri sinne, minne niitä eniten tarvitaan, mikä olisi hyvä asia.

Espoon kaupunki: Purkavan lisärakentamisen vaikutus markkinoihin yksittäisten osakkeenomistajien hallinnoimissa asunto-osakeyhtiöissä arvioidaan olevan vähäinen. Tähän mennessä on toteutunut vain pari yksittäistä kohdetta.

Helsingin kaupunki: Purkava lisärakentaminen voi mahdollisesti houkutella uusia toimijoita kaupungin rakennusmarkkinoille, koska se antaa mahdollisuuden tehokkaampaan täydennysrakentamiseen. Hankkeet kiinnostanevat erityisesti alueilla, joilla on hyvä saavutettavuus ja asuntomarkkinoilla kysyntää uusista asumisvaihtoehdoista.

Tampereen kaupunki: 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.

Vantaan kaupunki: On vaikea tehdä pitkälle meneviä arvioita, sillä kokemusta purkavan lisärakentamisen vaikutuksista ei vielä ole riittävästi. Rakennusliikkeet ovat ilmaisseet kaupungille kiinnostusta erityisesti nykyisillä keskusta- ja asuinalueilla sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita kohtaan. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on todettu usein esteeksi näiden hankkeiden edistämiseksi.

Talonrakennusteollisuus: 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.

Finanssialan Keskusliitto: Vaikutuksia ei ole arvioitu FK:n piirissä systemaattisesti. Oletettavaa ja toivottavaa lienee, että sääntelymuutokset aktivoivat rakennusmarkkinoita ainakin paikallisesti.

Keskuskauppakamari: Tältä osin on hyvä kuulla alan markkinatoimijoita myös siinä vaiheessa, kun hanke etenee. Tässä vaiheessa ei ole arviota.

Suomen Yrittäjät ry: Samalla kun purkavaa lisärakentamista helpotetaan, kannustetaan myös markkinoita toimimaan uudella tavalla yhteistyössä asuntoyhtiöiden kanssa. On ennakoitavissa, että uudistuksella on myönteisiä vaikutuksia toimialaan ja myös pienemmillä alan yrityksillä on mahdollisuus osallistua yhteistyökumppaneina alueiden rakentamiseen ja kehittämiseen. Sen sijaan uudistuksella voi olla kielteisiä vaikutuksia niille yrityksille, joiden toimialaan kuuluvat rakennusten peruskorjaukset.

Suomen Vuokranantajat ry: 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 kokonaishyödyn 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.

Suomen Asianajajaliitto: Suunniteltu toimintatapa on melko työläs ja aikaa vievä. Sillä ei liene olennaista vaikutusta markkinoihin.

2 Lähtökohtia purkavan lisärakentamisen mahdollistavalle asunto-osakeyhtiölain muutokselle

Kysymys 6: Onko purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset mielestänne tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita ratkaistavia kysymyksiä asiaan liittyy?

Kysymykseen vastanneiden mielestä purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset on varsin hyvin tunnistettu arviomuistiossa. Lisäksi lausunnonantajien mukaan pitäisi selvittää seuraavat asiat:

- isännöitsijäntodistuksen tietosisältö purkavaan lisärakennushankkeeseen liittyen,
- kunnossapitovelvoitteet purkavan lisärakentamisen yhteydessä,
- purkava lisärakentaminen viranomaisen määräämän käyttökiellon yhteydessä,
- lunastusvaatimuksen ajallinen rajoittaminen,
- purkavaan lisärakentamiseen liittyvien selvittelykustannusten jakautuminen osakkaiden kesken (varsinkin jos hanketta ei lopulta toteuteta),
- kunnossapitotarveselvityksen aikajänteen pidentäminen 5:stä 10:een vuoteen,
- eri vaihtoehtoja (peruskorjaus ja purkava lisärakentaminen) koskevan vertailukelpoisen tiedon esittäminen osakkaille kirjallisessa muodossa,
- osapurkaminen (esim. kerrostalon purettavan siipirakennuksen tilalle rakennetaan monikerroksinen uusi osa),
- kunta ja muut viranomaisvaikutukset,
- rakennuksen ja kiinteistön suojelutarpeen selvittäminen,

- velkojainsuojakysymysten tarkempi arviointi,
- tiedot, joiden perusteella taloyhtiö voi määränemmistöllä päättää purkavasta lisärakentamisesta,
- lunastushinnan määrittäysperusteet (joissakin tapauksissa huoneiston luovutushinta voi olla esim. ikääntyneelle osakkaalle pieni verrattuna huoneiston käyttöhyötyyn)

Suomen Kiinteistöliitto ry: Pääosin kyllä. Arviomuistiossa esitettyjen seikkojen ohella lainvalmistelussa voisi huomioida myös mm.:

- Isännöitsijäntodistuksen tietosisältöön liittyvien säännösten mahdolliset tarkistustarpeet purkavaan lisärakennushankkeeseen ryhtyessä.
- Kunnossapitovelvoitteiden täyttämistä koskevien säännösten soveltaminen purkavan lisärakentamisen hankkeen aikana. Purkavaan lisärakentamiseen ryhtyminen on pitkä prosessi, jonka kuluessa voi pintaautua 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 säädosmuutoksin enemmistöpäätöksellä esimerkiksi tilanteissa, joissa viranomainen on määrännyt huoneistot käyttökieltoon ja uudisrakentaminen tulee teknistaloudellisesti pitkällä tähtäimellä kustannustehokkaammaksi kuin peruskorjaaminen tai -parantaminen.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Kyllä. Kohteiden yksilölliset ominaisuudet edellyttävät erillisiä ratkaisuja, jotka tehdään kaupallisissa sopimusvaiheissa. Liian tiukka rakentamisen säädäntä / ohjaus voi muodostua esteeksi elinkelpoisten hankkeiden käynnistämiseksi/läpiviennille.

Suomen Isännöintiliitto ry: Mielestämme on pääosin tunnistettu. Korostamme kuitenkin vielä seuraavia näkökulmia:

Purkavan lisärakennushankkeen ja hanketta kannattavien osakkaiden suojan kannalta olisi tärkeää, että lunastusmahdollisuutta pitäisi käyttää laissa määritellyn aikaikkunan puitteissa. Toisin sanoen yksittäisen osakkaan ei pitäisi voida maksimoida lunastushintaa viivytämällä päätöstään miten pitkälle tahansa.

Purkavan lisärakentamisen hankkeet toteutuvat todennäköisemmin keskeisillä alueilla, joiden hintataso on riittävän korkea. Matalamman hintatason alueilla hankkeet edellyttävät monesti kerrosalan moninkertaistamista, jolloin myös muut suunnittelun reunaehdot tulevat haasteellisimmaksi, esimerkiksi maantasopysäköinnin muuttuminen rakenteelliseksi pysäköinniksi.

Arviomuistiossa ei laajemmin esitellä hankkeita vuokratontilla olevien asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta. Kaupungin kannalta monesti nämä hankkeet ovat myös kannatettavia yhdyskuntarakenteen tiivistymisen näkökulmasta.

Tampereen kaupunki, Pormestari: 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.

Vantaan kaupunki: Arviomuistiossa on onnistuttu tunnistamaan purkavan lisärakentamiseen liittyvät kysymykset eri toimijoiden näkökulmasta ja VTT:n selvityksessä kokonaisuutta on käsitelty laaja-alaisesti ja perinpohjaisesti eri näkökulmat huomioiden. Kaupungin näkökulmasta hankkeiden toteuttamiskelpoisuus liittyy pitkälti kaavoitukseen. Suunnitteluratkaisut tehdään aina hankekohtaisesti, mutta sijaintikunnalla on myös suuri merkitys hankkeen onnistumiselle (mm. maankäytösopimus, pysäköintinormi ja -järjestelyt, suhtautuminen täydennysrakentamiseen).

Keski-Suomen ELY-keskus: Alustaviin selvityksiin, hankkeen valmisteluun ja kaavamuu- tokseen liittyy myös olemassa olevien rakennusten arvon ja mahdollisen suojelutarpeen määrittäminen. Rakennusten lisäksi suojeluarvoja voi kohdistua kiinteistöjen piha-aluei- siin. Mahdollinen tarve selvittää kohteen suojeluarvoja tulisi huomioida hanketta koskevis- sa kustannuslaskelmissa ja aikatauluissa. Suojeluarvot voivat myös rajoittaa uudisrakenta- misen mahdollisuuksia muun muassa uudisrakennuksen sijoittumisen, ulkonäön ja koon suhteen. Rakennuksiin liittyvät suojeluarvot voivat estää muuten toteuttamiskelpoisen purkavan lisärakentamisen kokonaisuudessaan.

Talonrakennusteollisuus: Arviomuistio antaa hyvän kokonaiskuvan asiaan kytkeytyvistä ongelmakysymyksistä.

Finanssialan Keskusliitto: Arviomuistiossa esitellään monipuolisesti purkavaan lisära- kentamiseen liittyviä kysymyksiä. Luotonantajien edunvalvojana FK painottaa erityisesti velkojansuojakysymysten tarkempaa huomioimista jatkovalmistelussa esimerkiksi erillisen kuulemistilaisuuden tai työpajan muodossa.

Keskuskauppakamari: Nähdäksemme kyllä.

Suomen Vuokranantajat ry: Pääosin asiat on tunnistettu riittävällä tavalla. Kaupunkien mahdollisuutta yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja palveluiden järjestämisen helpottamiseen ei ole korostettu riittävästi. Hankkeet ovat kannattavimpia siellä, missä on eniten asunnoille kysyntää.

Suomen Asianajajaliitto: Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon sääntelyä ei ole muistiossa käsitelty. Kun päätöksenteossa puututaan yksilön kotiin, liittyy siihen aina suuria tunteita. Ratkaisut purkavassa lisärakentamisessa tulee kuitenkin aina tehdä faktojen perusteella. Siten voisi olla tarkoituksenmukaista säännellä niitä faktoja, joiden perusteella yhtiökokous voisi tehdä määräenemmistöllä päätöksen purkavasta lisärakentamisesta.

Lunastuksessa on luonnollisena lähtökohtana nk. käypä arvo. Sen noudattaminen voi kuitenkin jossain tapauksissa johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Esimerkkinä on tilanne, jossa huoneistolle ei asunto-osakeyhtiön kokonaistilanne huomioon ottaen voi määritellä positiivista taloudellista arvoa tai tämä arvo on huomattavan pieni huoneiston todelliseen käyttöhyötyyn nähden. Esimerkiksi ikääntyneelle osakkaalle huoneiston käypä arvo (todennäköinen luovutushinta) voi olla pieni huoneiston käyttöhyötyyn nähden ja/tai riittämätön korvaavan asunnon hankkimiseksi.

Kysymys 7: Pidätkö arviomuistiossa tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi riittävinä/tarpeellisina? Kommenttinne mahdollisista puutteista tai ongelmallisina pitämistänne ehdotuksista?

Kysymykseen vastanneiden lausunnonantajien mielestä arviomuistiossa tunnistetut sääntelykeinot purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi ovat pääosin tarpeellisia ja riittäviä. Useat lausunnonantajista olivat sitä mieltä, että 9/10 tai 4/5 päätösvaatimus tarkoittaisi pienimmissä taloyhtiöissä käytännössä yksimielisyyttä, jolloin uudistus ei helpottaisi purkavaa lisärakentamista tällaisissa taloyhtiöissä. Osa näistä lausunnonantajista pitivät 2/3:n määräenemmistöä riittävänä. Lausunnonantajat kommentoivat lisäksi vähemmistöosakkeiden lunastusvaatimusta ja lunastusmenettelyä sekä lunastushintaa ja maksamista. Yhden lausunnonantajan mukaan pitäisi arvioida myös asuntokauppalain muutostarve (asuntokauppalaki ei tunne talon purkamista). Muutama lausunnonantaja kiinnitti huomiota myös kaavoitus- ja rahoitusprosesseihin purkavan lisärakentamisen yhteydessä.

Suomen Kiinteistöliitto ry: Pääosin kyllä. Mitä yhtiökokouspäätöksentekoon tulee, on arviomuistiossa hyvin nostettu esiin se seikka, että hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen liittyy eri vaiheissa 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: 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.

Suomen Isännöintiliitto ry: Enemmistöpäätös 4/5 tai 9/10 ei valitettavasti ratkaise päätöksenteon haastetta, koska pienessä yhtiössä tämä edelleen tarkoittaa yksimielisyyttä. Lain-säädännön muutoksen pitäisi näkemyksemme mukaan olla aidosti taloyhtiöiden päätöksentekoa helpottava, ei näennäinen.

Espoon kaupunki: Muistiossa on arvioitu asunto-osakeyhtiötoiminnan keskeisiä periaatteita, hankevalmistelua, toteuttamistapaa ja osakkaan asemaa, osakkaiden tiedontarvetta, päätöksentekoa sekä osakkaan oikeussuojakeinoja. Lisäksi on pohdittu velkojiensuojaa. Säätelyn osalta voisi lisäksi harkita purkavaan lisärakentamiseen lähes aina liittyvän kaavamutoksen käsittelyn huomiointia maankäyttö- ja rakennuslaissa, erityisesti siihen kuluvan ajan suhteen. Arviomuistiossa on myös hyvin tuotu esille se, että liian tiukka määräenemmistövaatimus voi tarpeettomasti rajoittaa tarkoituksenmukaisten purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteuttamista eikä asuntoyhtiölain muutoksella saavuteta mitään.

Helsingin kaupunki: Arviomuistiossa tunnistetut säätelykeinot ovat kaupungin näkökulmasta riittävät. Osakkaat tarvitsevat päätöksenteon pohjaksi riittävät tiedot prosessin

oikeassa vaiheessa. Asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen päätöksen pysyvyys ja sitovuus on kaupungin asemakaavoitus- ja maankäyttösopimusneuvotteluprosessien kannalta oleellista. Kaikki toimijat tulee pystyä sitouttamaan hankkeeseen niin, että hankkeesta ei ole mahdollista perääntyä ilman perusteltua syytä kun se on edennyt pitkälle.

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

Vantaan kaupunki: Purkavaa lisärakentamista helpottavat sääntelykeinot ovat tarpeen, jotta lainsäädännön muutos ei jäisi vain näennäiseksi, vaan hankkeita lähtisi oikeasti liikkeelle.

Valtiovarainministeriö: Arviomuistiossa on esitetty erilaisia mahdollisia määräenemistöpäätöksentekomalleja, joilla voitaisiin helpottaa päätöksentekoa taloyhtiössä nykyisen sääntelyn edellyttämän yksimielisyyden sijaan ottaen kuitenkin huomioon osakkaiden henkilökohtaiset asumistarpeet. Arviomuistiossa esitetään, että oikeus lunastukseen olisi niillä osakkailla, jotka ovat vastustaneet määräenemistöpäätöstä yhtiökokouksessa. Tämä sinänsä looginen edellytys voi ääritapauksissa johtaa siihen, että kannastaan epävarma osakas voi varmuuden vuoksi äänestää päätöstä vastaan varmistaakseen lunastusoikeuden. Arviomuistiossa ei ole pohdittu lunastusvelvollisuuden vaikutusta yhtiön talouteen tai hankkeen toteuttamismahdollisuuksiin. Kiinteistön ja asunnon kauppaan liittyy aina kysymys oikeasta kauppahinnasta ja sen määräytymisperusteista. Purkavan rakentamisen tilanteissa vanhan asunnon arvo suhteessa uuden asunnon arvoon riippuu paitsi asuntomarkkinoiden yleisestä kysynnästä, yksittäisen asunnon kuntoon ja sijaintiin ja toisaalta rakentajan määrittelemiin uuden asunnon rakennuskustannuksiin.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto: Suurimmat purkavan lisärakentamisen lainsäädännölliset esteet löytyvät AOYL:sta, lain yksimielisyysvaatimuksesta. Yhteiskuntakehityksen yleisten haasteiden – kuten kaupunkirakenteiden tiivistämisen tarpeen sekä korjausvelkaisen asuntokannan kasvun – vuoksi yksimielisyysvaatimusta joudutaan arvioimaan perusoikeuksien toteutumisen ohella muista painavista yhteiskuntapoliittisista näkökulmista. KK-V:n kuulemien asiantuntijoiden mukaan 5/6 tai $\frac{3}{4}$ määräenemistöä voidaan varmuudella pitää myös perusoikeuksien näkökulmasta riittävänä. Pienissä yhtiöissä 5/6 tai 4/5 määräenemistö on käytännössä varsin lähellä yksimielisyysvaatimusta.

Talorakennusteollisuus: On ilmeistä, että purkavan lisärakentamisen osalta asunto-osakeyhtiöläkiin täytyy saada kaikkien osakkaiden suostumusvaatimuksen sijaan jonkinlainen määräenemistöpäätössäännöstö, jotta hankkeita ylipäätään voidaan toteuttaa. Vaadittava määräenemistö 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).

Arviomuiston 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.

Finanssialan Keskusliitto: Arviomuistiossa ei oteta kantaa esimerkiksi asuntokauppalain uudistamistarpeeseen. VTT:n selvityksessä mainitulla tavalla asuntokauppalaissa ei nykyisellään ole nimenomaisia rakennuksen purkamista koskevia säännöksiä.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Määräenemmistöpäätösmahdollisuus ja asianmukaisesti toteutettava vähemmistöosakkeenomistajien oikeus saada osakkeensa lunastetuksi ovat luonnollisesti perusedellytyksiä purkavan lisärakentamisen mahdollistamiseksi, mutta asian laajuudesta ja luonteesta johtuen hankkeeseen liittyy myös monia muita kysymyksiä liittyen muun muassa viranomaisprosesseihin ja rahoituslaitoksien intresseihin. Jatkossa olisi tärkeää kehittää tarvittavia viranomaiskäytäntöjä siten, että raskailta kaavoitusprosesseilta voitaisiin välttyä. Vähemmistöosakkeenomistajien etujen lisäksi myös velkojien intressit hankkeiden yhteydessä on syytä kartoittaa ja käydä tarkasti läpi.

Keskuskauppakamari: Esitetyt toimet ovat erittäin tarpeellisia purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi, koska muuten päätös saadaan aikaan vain hyvin harvoissa tapauksissa. Tärkeää päätöksenteon sujuvuuden kannalta on esittää tarpeelliset ja riittävät tiedot osakkaiden päätöksenteon tueksi. Näitä voivat olla esimerkiksi esimerkkilaskelmat siitä, mitä kokonaistaloudelliset kustannukset kullekin osakkaalle ovat mittavassa peruskorjausvaihtoehdossa tai purkavassa lisärakentamisvaihtoehdossa.

Suomen Yrittäjät ry: Purkavan lisärakentamisen osalta on tietyissä tapauksissa perusteltua, että yksimielisen päätöksenteon sijasta säädettäisiin määräenemmistöpäätöksestä. Näin on esimerkiksi selvästi purkukuntoisten ja asuinkelvottomien rakennusten osalta. Määräenemmistöpäätöksenteko helpottaisi näissä tapauksissa tarpeellisten ja perusteltujen hankkeiden aloittamista. 2/3 määräenemmistöpäätös on perusteltu, sillä esimerkiksi

4/5 tai 9/10 määränemmistöpäätöksentekovaatimus merkitsee pienissä yhtiöissä käytännössä yksimielisyyttä.

Toisaalta joissain tapauksissa määränemmistö päätös saattaa johtaa yksittäisen osakkeenomistajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen etenkin, jos peruskorjaus olisi purkamista taloudellisesti edullisempi vaihtoehto. Kohtuuttomuus liittyy oleellisesti vakuusarvon laskuun ja velallisen uuden rahoituksen saatavuuteen.

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

Suomen Asianajajaliitto: Esitetyt toimet ovat tarpeellisia. Niiden riittävyys tai riittämättömyys ilmenee vasta purkavan lisärakentamisen riittävän toteutumisen myötä.

Finnet: Finnet kannattaa purkavan lisärakentamisen helpottamista asunto-osakeyhtiölain muutoksin, mutta haluaisi tarkentaa muutoksen kohdemäärityä (ks. jäljempänä).

Kysymys 8: Onko osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä mielestänne arviomuistiossa tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita tiedontarpeita osakkailla on?

Kysymykseen vastanneet ovat sitä mieltä, että purkavaan lisärakentamiseen liittyvät osakkaiden tiedontarpeet on tunnistettu täysin tai pääosin riittävästi arviomuistiossa. Nämä lausunnonantajat rinnastavat tiedontarpeen uuden asunnon kauppaan. Lisäksi lausunnonantajat toteavat, että

- toteutustavasta riippuen osakkaiden tiedontarve voi rinnastua ryhmärakennuttamiseen,
- osakkaiden kannalta tärkeätä on tietää hankkeen hyödyn jakautumisesta eri osapuolien kesken,
- lisätietoa tarvitaan hankkeen vaikutuksesta kunkin osakkaan asunnon arvoon (omistuksen arvoon ja arvomuutokseen suhteessa toisiin osakkaisiin) ja arvostuskysymysten ratkaisemiseksi todennäköisesti tarvitaan ulkopuolista arvioitsijaa,
- haasteellista on tiedontarve (ja taloyhtiön päätöksenteon sitovuus) asemakaavoitus-, tontinluovutus-, maakäyttösopimus- ja asuntoprosesseissa,

- taloyhtiöiden on panostettava viestintäsuunnitelman laatimiseen ja viestinnän toteutukseen,
- taloyhtiöiden puutteellisen talous- ja urakointiosaamisen vuoksi tiedontarpeeseen on vastattava myös lainsäädännöllä,
- tiedontarve on todennäköisesti suurempi kuin uudisrakentamisessa ja uutta asuntoa ostettaessa, lisätiedot voivat olla tarpeen verotuksesta, väistöasunnon järjestämisestä ja kuluista ja hankkeen ulkopuolelle jättäytyvän osakkaan korvaavan asunnon saamisesta
- päätöksentekoa varten osakkaille tulisi toimittaa päätösasiakirjat huomattavasti aiemmin kuin kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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 soveltuvien osin sekä asunto-kauppalain että ryhmärakennuttamislain tiedonantoa / tiedonsaantia koskevia säännöksiä.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Viestintäasiaa ei ole erikseen tarpeen määritellä as. oy laissa. Tiedonsaanti on määritelty muissa lainkohdissa. Vertaa uudisrakentaminen.

Suomen Isännöintiliitto ry: Taloyhtiön velvollisuus antaa osakkaille tietoja on tärkeä asia ja arviomuistiossa esille nostettu asuntomarkkinointiasetus on hyvä vertailukohta tässä. Näkisimme, että selkeä vertailulaskelma siitä, mitä peruskorjaamisvaihtoehto tulisi osakkaan rahapussissa tuntumaan vs. purkava lisärakentaminen, on päätösten syntymisen kannalta keskeinen asia. Osakkaiden pitää pystyä hahmottamaan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset omaan talouteensa.

Espoon kaupunki: Arviomuistiossa on tunnistettu osakkaiden tiedontarve purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä. Päätöksenteon yhteydessä lisärakentamisen hyödyn jakaantumisesta eri osapuolten kesken tulisi olla saatavissa riittävät tiedot.

Helsingin kaupunki: Arviomuistiossa todetaan, että osakkaiden tiedontarpeet purkavassa lisärakentamisessa ovat tavanomaista kunnossapitoa ja uudistusta huomattavasti laajempia. Lisärakentamisen osalta tiedontarpeet vastaavat lähtökohtaisesti uuden asunnon kauppaa. Tiedontarpeet on tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla. Tunnistetut tie-

dontarpeet vaativat paljon lisärakentamiseen liittyvältä viestinnältä ja siihen tulee kiinnittää erityistä huomiota niin kaavoituksen kuin lisärakentamisen suunnittelun osalta.

Haasteellista tiedontarpeiden näkökulmasta on osakkaiden ja asunto-osakeyhtiön tiedontarve ja päätöksenteon sitovuus suhteessa asemakaavoitus-, tontinluovutus- tai maankäytösopimus- sekä asuntosuunnitteluprosesseihin. Esimerkiksi asemakaavaehdotus ei välttämättä muiden reunaehtojen vuoksi voi toteuttaa sellaisenaan asunto-osakeyhtiön laatimia suunnitelmia tai suunnittelun reunaehtoja. Toisaalta asuntosuunnittelu ei ole välttämättä mahdollista ennen kuin kaavan reunaehdot ovat tiedossa.

Vantaan kaupunki: Osakkaiden tiedontarpeet on tunnistettu riittävän kattavasti. Osakkaiden erilaiset lähtötiedot huomioon ottaen on tärkeää varmistaa ensisijaisesti osakkaiden kattava ja selkeä tiedonsaanti hankkeesta kokonaisuudessaan. Purkavaan lisärakentamista koskevaa päätöksentekoa varten osakkaille tulisi toimittaa päätösasiakirjat huomattavasti aiemmin kuin kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

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

Valtiovarainministeriö: Asunto-osakeyhtiön osakkailta on paljon tiedontarpeita purkavan lisärakentamisen kustannuksista liittyen heidän asuntonsa arvoon. Tietoa voi olla tarjolla runsaastikin, mutta koska arvostuskysymykset voivat olla vaikeita, tulee todennäköisesti tarve ulkopuolisen arvioitsijan käyttämisestä näissä tilanteissa. Sääntelyssä on tarpeen pohtia myös taloyhtiön hallituksen asemaa ja vastuuta ja tehtäviä, kuten tarjousten kilpailuttamista ja eturistiriitojen tunnistamista ja estämistä.

Talorakennusteollisuus: On tunnistettu riittävällä tavalla.

Keskuskauppakamari: Hyvä ja avoin viestintä sekä riittävät selvitykset päätöksenteon tueksi ovat olennaisessa osassa päätöksentekoprosessissa. Purkavaa lisärakentamista koskevan selvityksen mukaan verokohtelussa on joskus ollut epäselvyyksiä ja tämä on saattanut vaikeuttaa päätöksentekoa. Hankkeen jatkovalmistelussa tämä asia olisi tärkeä pitää esillä.

Suomen Yrittäjät ry: On.

Suomen Vuokranantajat ry: 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.

Suomen Asianajajaliitto: Osakkaan tiedon tarve on todennäköisesti suurempi kuin uudisrakennuskohteesta päätettäessä tai uutta kohdetta ostettaessa. Lisää tietoa voisi olla tarpeen saada asian verokohtelusta, sijaisasunnon järjestämisestä ja kustannuksista jne. Tiedontarpeen lisäksi pitäisi varmistaa tietojen läpikäynti ennen päätöksentekoa ja prosessin aikana. Jos osakas ei lähde mukaan hankkeeseen, pitäisi selkeästi tiedottaa hänen asemastaan ja oikeuksistaan oman asuntonsa suhteen eli miten hänelle turvataan uuden vastaavan asunnon saaminen. Lunastusmenettely voi ilman lisäsääntelyä johtaa epäoikeudenmukaisena pidettävään lopputulokseen (ks. esimerkki edellä: asunto voi olla taloudellisesti vähäarvoinen, mutta voi siitä huolimatta palvella osakkaan käyttötarkoitusta hänen lopun ikänsä).

Kysymys 9: Pitäisikö purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajalle jne.) mielestänne säätää tarkemmin laissa?

Kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat olivat ainakin lähtökohtaisesti sitä mieltä, että ei tarvitse määritellä purkavan lisärakentamisen toteutustapoja. Kantaa perusteltiin tarvittavien järjestelyiden monimuotoisuudella ja hankkeiden tapauskohtaisuudella. Osa lausunnonantajista nimenomaisesti totesi hyvät esimerkit onnistuneista hankkeista riittäväksi ohjaukseksi. FK:n mielestä taloyhtiö tulisi velvoittaa tiedottamaan purkavan lisärakentamisen valmistelusta velkojille myös muissa kuin niissä tapauksissa, joissa velvollisuus on jo voimassa olevan lain mukaan. Yksi lausunnonantaja jätti portin auki toteutustapoja koskevalle sääntelylle siltä varalta, että hankkeen toteutumista osakkaiden edun kannalta parhaalla tavalla ei voida taata muilla keinoilla.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Ei. Toteutustapa tulee olla tapauskohtaisesti valittavissa. Näistä asioista tulee säätää siten, että kaupallinen toiminta purkavan saneerauksen osalta

mahdollistuu ja osakkaan arvokkaan omaisuuden suoja toteutuu riittäväällä tavalla. Verotuskäytäntöjen tulee olla niin yksityishenkilö-osakkaan kuin as oy:n kannalta selkeitä, ennustettavia ja sellaisia jotka mahdollistavat purkavan saneerauksen.

Suomen Isännöintiliitto ry: Mielestämme ei sen laajemmin kuin laissa jo tällä hetkellä on säännöksiä (esim. osakentia koskevat pykälät).

Espoon kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimi: Purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esimerkiksi suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajille) ei ole tarpeen säätää laissa tarkemmin.

Helsingin kaupunki: Kuten todettu osakkaiden tiedontarpeet ovat purkavassa lisärakentamisessa merkittävät. Mikäli nähdään, että juridiset toteuttamistavat vaativat erityistä huomiota ja niiden toteutumista osakkaiden edun kannalta parhaalla tavalla ei voida taata muutoin kuin lainsäädännön keinoin, tulee ne kirjata lakiin.

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

Vantaan kaupunki: Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat tapauskohtaisesti erilaisia, joten on hyvä jättää riittävästi valinnanvaraa hankkeen juridiselle toteuttamistavalle eikä laissa olisi tarpeen niitä erikseen määritellä. Arviomuiston ehdotuksen mukaisesti laissa olisi kuitenkin erittäin tärkeää määritellä hankkeen toteuttamisen reunaehdot ja varmistaa osakkaiden riittävä tiedonsaanti koskien hankkeen juridista toteuttamistapaa ja sen vaikutuksia osakkaan asemaan.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto: Asiaan liittyvien haasteiden moninaisuus huomioon ottaen purkavan lisärakentamisen edellytyksistä ei tule säätää liian yksityiskohtaisesti, jotta myös käytännössä toimivien toimintamallien etsimiselle jäisi riittävästi liikkumavaraa.

Talorakennusteollisuus: Ei. Tietoa toteuttamisvaihtoehdoista voi jakaa ilman lainsäädäntömuutoksiakin.

Finanssialan Keskusliitto: Juridisia toteuttamistapoja ei ole tarpeen rajata, mutta vakuudenhaltijoiden tiedonsaannista on huolehdittava asettamalla yhtiölle velvollisuus tiedottaa velkojille purkavaa lisärakentamista koskevan hankkeen valmistelusta myös muissa kuin niissä tapauksissa, joissa ilmoitusvelvollisuus on jo voimassa olevan lainsäädännön mukaan olemassa.

Keskuskauppakamari: Nähdäksemme ei. Hankkeet voivat olla hyvin erilaisia ja tarkoituksenmukaisinta on se, että taloyhtiö voi valita juuri omaan tilanteeseensa parhaiten sovel-

tuvimman tavan. Esimerkkitapaukset, hyvät käytännöt sekä tiedottaminen onnistuneista hankkeista voivat olla hyödyksi eri toteuttamistapavaihtoehtoja harkittaessa.

Suomen Yrittäjät ry: On, joko tarkemmin asunto-osakeyhtiölaissa tai viittaus osakeyhtiölakiin. Säännökset voisivat olla lähinnä informatiivisia ja kokoavia, jotta eri vaihtoehtojen mahdollisuus tunnustetaan. Vaihtoehdon valintaan vaikuttaa oleellisesti yksittäinen tilanne, ja esim. verotus, rahoitus, vakuudet, kiinteistön rakentamisoikeus ja pinta-ala.

Suomen Vuokranantajat ry: 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.

Suomen Asianajajaliitto: Laissa olisi hyvä säätää reunaehdoista erilaisille käytettävissä oleville toteuttamistavoille, mutta ei tyhjentävästi yksilöidä käytettävissä olevia toteuttamistapoja.

Kysymys 10: Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä mielestänne säätää määränemistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?

Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista piti purkavan lisärakentamisen käynnistämisen taloudellisten edellytysten määrittelyä tarpeellisena, jos yhtiökokouksen päätökseen riittäisi pienempi määränemistö tai hankkeen ulkopuolelle jäävällä osakkaalla ei olisi oikeutta vaatia osakkeidensa lunastamista (järjestelyä edeltävään) käypään hintaan. Jos hankkeesta voitaisiin päättää 2/3:n määränemistöllä, lisäedellytyksenä voisi olla, että hanke on objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukainen (uuden rakentaminen on selvästi edullisempaa korjausrakentamiseen verrattuna). Määränemistövaatimuksen lisäksi taloudellisten edellytysten sääntely on tarpeen yhden lausunnonantajan mielestä ja tämän mukaan kaikissa tapauksissa olemassa olevan yksilöllisen rahamääräisen rajan jälkeen korjaustoimenpiteet eivät ole taloudellisesti tai asiallisesti tarkoituksenmukaisia. Kaikissa tapauksissa olemassa olevan yksilöllisen rahamääräisen rajan jälkeen korjaustoimenpiteet eivät ole taloudellisesti tai asiallisesti tarkoituksenmukaisia. Yksi lausunnonantaja mainitsee mahdollisena lisäedellytyksenä hankkeen maankäyttöisten edellytysten varmistamisen. Osa lausunnonantajista kiinnittää tässäkin kohden huomiota osakkaiden ja velkojien tiedontarpeista huolehtimiseen ja siihen, että käytännössä tarvitaan sopimuksia myös luotonantajien kanssa.

Suomen Kiinteistöliitto ry: Vastaus riippuu päätöksentekovaateesta: Mitä matalammaksi määräenemmistöpäätöksentekovaatimus 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 yhtiöjärjestelyä koskevaa päätöstä edeltävän ajankohdan käypään hintaan.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1 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.

Suomen Isännöintiliitto ry: Ei välttämättä silloin, jos määräenemmistövaatimus olisi 9/10. Tämä päätöksenteon helpotus ei, kuten edellä on jo todettu, kuitenkaan tosiasiallisesti ratkaisisi päätöksenteon haastetta. Määräenemmistövaatimus voisikin olla 2/3, jolloin lisäedellytyksenä pätevälle päätökselle olisi se, että hanke on objektiivisesti arvioiden taloudellisesti tarkoituksenmukainen (uuden rakennuksen/rakennusten rakentaminen on peruskorjaamista selvästi edullisempi vaihtoehto) ja että osakkaalla on mahdollisuus käypähintaisen lunastuksen kautta halutessaan irtaantua hankkeesta. Taloudellista tarkoituksenmukaisuutta arvioitaisiin samaan tapaan kuin yhdenvertaisuutta eli mikä vaikutus yhtiön päätöksellä on osakehuoneistojen arvoon.

Espoon kaupunki: Osakkaiden tiedontarpeen riittävyyteen on kiinnitettävä huomiota säätämällä siitä tarpeen mukaan laissa. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista voisi toimia soveltuvien osin säädösmallina.

Helsingin kaupunki: Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat kaikki ainutkertaisia, joten voi olla haastavaa löytää yhteisiä edellytyksiä, joista voi säätää laissa. Maankäyttöisten edellytysten varmistaminen kunnalta hankkeen alkuvaiheessa on tärkeää ja tämän veloitteen kirjaamista lakiin tulisi harkita.

Vantaan kaupunki: Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat aina tapauskohtaisia, joten yksityiskohtaisesti säädetyt hankkeen käynnistämisen edellytykset voivat hankaloittaa hankkeiden suunnittelun aloittamista ja edistämistä.

Finanssialan Keskusliitto: FK viittaa edellä esittämiinsä näkökohtiin luotonantajan kanssa saavutetusta sopimuksesta purkavan lisärakentamisen faktisena toteuttamisedellytyksenä ja yhtiön tiedonantovelvollisuudesta velkojilleen.

Keskuskauppakamari: Taloudellisten edellytysten säätäminen laissa voi olla tarkoituksenmukaista silloin, jos määränemistövaatimus asetetaan hieman alhaisemmalle tasolle. Tämä voi tosin olla hankalaa, koska hankkeet voivat olla keskenään hyvin erilaisia. On myös muistettava se, ettei näillä saa kohtuuttomasti hankaloittaa päätöksentekoa.

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

Suomen Asianajajaliitto: Taloudellisista edellytyksistä pitäisi säätää tarkemmin laissa määränemistövaatimuksen lisäksi. Kaikissa tapauksissa olemassa olevan yksilöllisen rahamääräisen rajan jälkeen korjaustoimenpiteet eivät ole taloudellisesti tai asiallisesti tarkoituksenmukaisia. Jotain kohdetta voidaan tapauskohtaisesti korjata jopa useilla miljoonilla euroilla ja korjaukset onnistuessaan mahdollistavat asumisen jatkumisen. Toisaalta korjaukset voivat edellä mainitulla tavalla raunioittaa asunto-osakeyhtiön talouden sekä estää huoneiston myymisen tai vuokraamisen sekä lainan saamisen yhtiölle ja/tai osakkaalle.

3 Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Kysymys 11: Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Kysymykseen vastanneista osa pitää tarkoituksenmukaisena arviomuistiossa kaa-
vaintua lainvalmistelutoimeksiannon rajausta. Osa puoltaa rajausta varovaisuussyistä
todeten, että kokemuksen karttuessa käyttöalaa voidaan laajentaa. Näistä osa pitää
lisäksi uudistuksen onnistumisen kannalta tärkeänä yhtiön ja osakkaan verotuksen sel-
ventämistä sekä purkavaan lisärakentamiseen liittyvien rahoitus-, vakuus-, maankäyttö
(esim. kaavoitus ja maankäyttömaksut) kysymysten ja -prosessien hyvien käytäntöjen
luomista ja sujuvoittamisen esteiden poistamista. Kannatusta saa myös arviomuistios-
sa ehdotettu vuorovaikutteinen valmisteluprosessi, joka antaisi tilaa yhteistyömallien
testaukselle.

Osa lausunnonantajista pitää välttämättömänä tai tarpeellisena:

- samassa yhteydessä selventää, mitä AOYL:ssä tarkoitetaan raken-
nuksen tuhoutumisella milloin kunnossapitotyönä tavallisella enem-
mistöllä voidaan päättää rakennuksen purkamisesta ja uuden raken-
tamisesta (tuhoutuneen) tilalle,
- samassa yhteydessä sallia (purkavan lisärakentamisen ja vastaavassa
tilanteessa vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydes-
sä) 9/10 määräenemmistöllä yhtiövastikeperusteiden muutoksen
(vanhojen osakkeiden osalta) tai 9/10 määräenemmistöllä muuttaa
rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta ja,
- jatkaa toimeksiantoa kiinteistöyhtiöiden ja kiinteistöjen osalta.

Suomen Kiinteistöliitto ry: Kyllä.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2
ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Emme ole samaa mieltä rajauksesta. Purkavaan saneer-
auksen liittyvät verotuskäytännöt erilaisiin kaupallisiin malleihin tulee selkeyttää. Verotus-

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

Lisäksi haluamme mainita sen, että sekä purkamisen että vastaavassa tilanteessa vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena pitää myös mahdollistaa asiaan liittyvä yhtiövästikeperusteiden muutos viedä läpi yhdeksän kymmenesosamääräenemmistö päätöksin yhtiöjärjestykseen ilman kaikkien osakkaiden suostumusta.

Suomen Isännöintiliitto ry: Mielestämme purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen yhteydessä on välttämätöntä ottaa kantaa siihen, mitä rakennuksen tuhoutumisella laissa tarkoitetaan ja milloin päästään kunnossapitopäätösten eli tavallisten enemmistö päätösten kautta purkamaan ja rakentamaan uutta (tuhoutuneen) tilalle. On välttämätöntä, että tämä rajankäynti tehdään selväksi purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen yhteydessä ja asiaa käsitellään lain esitöissä.

Espoon kaupunki: Arviomuistiossa esitetty lainvalmistelutoimeksianto on rajattu suppeaksi, mutta edistää purkavan lisärakentamisen hankkeita edellyttäen, että määräenemmistövaatimus ei ole liian tiukka.

Helsingin kaupunki: Arviomuistiossa todetaan, että mahdollinen lainvalmistelutoimeksianto on rajattava koskemaan vain purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi tarvittavia asunto-osakeyhtiölain muutoksia. Rajaus on perusteltu ministeriön toimivallan näkökulmasta. Kuten arviomuistiossa todetaan, on kuitenkin tarpeellista arvioida tarvitaanko purkavaan lisärakentamiseen liittyvien mahdollisuuksien parantamiseksi muita toimia sekä prosessien ja käytäntöjen kehittämistä.

Oulun kaupunki: Lakimuutoksen laatimiseen esitetty vuorovaikutteinen valmisteluprosessi, joka antaisi tilaa myös yhteistyömallien testaukselle, on erittäin kannatettava esitys.

Tampereen kaupunki: 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 varmasti 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 enemmistöpäätöksen toimeenpanoa.

Vantaan kaupunki: Arviomuistiossa esitetyn mukaisesti on tarkoituksenmukaista rajata tässä vaiheessa lainvalmistelu koskemaan vain purkavan lisärakentamisen päätöksente-koa.

Ympäristöministeriö: Rajaus on asianmukainen ottaen huomioon mahdollisen lainvalmis- teluhankkeen lähtökohdan ja tavoiteaikataulun.

Talorakennusteollisuus: Näkisimme, että samassa yhteydessä voitaisiin säätää myös siitä, millä edellytyksillä voitaisiin päättää taloyhtiön rakennusten purkamisesta ja uusien raken- tamisesta tilalle ns. kunnossapitotyönä.

Finanssialan Keskusliitto: Pääpiirteittäin rajaus on asianmukainen. Viittaamme aiemmissa kohdissa esitettyihin tarkennusehdotuksiin.

Keskuskauppakamari: Kyllä. Hankkeiden toteutumisen kannalta keskeisessä roolissa on se, mihin määräenemmistöpäätöksen raja asetetaan. Jos määräenemmistövaatimus asetetaan liian tiukaksi, ei päätöksenteosta tule yhtään tämänhetkistä helpompaa.

Suomen Yrittäjät ry: Lähtökohta on kannatettava, mutta toimeksiantoa on syytä jatkaa muidenkin kuin asunto-osakeyhtiöiden osalta (kiinteistöyhtiöt, muut kiinteistöt).

Suomen Vuokranantajat ry: Rajaus on tehty perustellusti.

Suomen Asianajajaliitto: Uudenlaisen toimintatavan aloittamiseksi rajaus on hyvä. Myö- hemmin tulee varautua kehittämään lainsäädäntöä uutta toimintatapaa tukevaksi.

Finnet: Finnetin mielestä lausunnon kohteena olevassa lakialoitteessa pitäisi yhdeksän kymmenesosan määräenemmistöpäätöstä laajentaa koskemaan myös taloyhtiön raken- nuksen tai osan purkamisen lisäksi myös taloyhtiön rakennuksen tai sen osan käyttötarkoi- tuksen muutosta, jos kyseinen taloyhtiön rakennus tai sen osa ei nykykäyttömuodossaan mahdollista taloyhtiön kehittämistä kokonaisuutena esimerkiksi suhteessa alueen yleiseen kehitykseen tai kaavoitukseen. Myös näissä tilanteissa olisi tarpeellista, että yhtiöjärjestyk- sen muutos olisi mahdollista 9/10-enemmistöpäätöksin ja muutosta vastustavalle osak- keenomistajalle annettaisiin oikeus saada osakkeensa lunastettua.

Kysymys 12: Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun arviomuistiossa mainitun lainsäädännön lisäksi muita lainsäädännön muutostarpeita, jotka olennaisesti helpottaisivat purkavaa lisärakentamista?

Kysymykseen vastanneiden mukaan purkavan lisärakentamisen yleistymiseen ja vaikutuksiin vaikuttavat olennaisesti ainakin maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö käytäntöineen sekä rahoitus- ja vakuuskäytännöt ja tällaisten hankkeiden verokohtelu. Lisäksi pidetään tarpeellisena arvioida purkavaa lisärakentamista koskevan hankkeen käynnistämisen suhde viranomaisten mahdollisuuksiin kohdistaa taloyhtiöön ja/tai osakkaaseen kunnossapitovelvoitteita, koska taloyhtiössä tällaisen hankkeen aloittaminen tarkoittaa käytännössä strategian suunnanmuutosta olemassa olevan rakennuksen alasajoon tähtääväksi.

Osa lausunnonantajista kannattaa sen selvittämistä, onko mahdollista antaa julkisista varoista siltarahoitusta purkavaa lisärakentamista tarkoittavien hankkeiden valmisteluajankautena. Valtiovarainministeriö puolestaan katsoo, ettei ole tarkoituksenmukaista tukea julkisista varoista tämän tyyppisiä hankkeita.

Suomen Yrittäjien mukaan asiaa on tarkasteltava kokonaisuutena siten, että asunto-osakeyhtiö-, asuntokauppa- maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön lisäksi otetaan huomioon verotus- ja rahoitussääntely. Asianajajaliiton mukaan purkavaa lisärakentamista voisi helpottaa, jos vaihtoehtona olevan korjaustyön laiminlyönnistä, puutteesta tai virheestä seuraisi jokin vastuu.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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 valmisteluajankautena. 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 lakisäätöisten velvoitteiden ja mahdollisten rahoitusalaan ja vakuuksia koskevien säädösten tarkistamistarpeiden tunnistamiseksi.

Lisäksi pidämme tarpeellisena, että arvioinnin kohteeksi otettaisiin purkavan lisärakentamisen päätöksenteon suhde erilaisiin, viranomaisille lakisäätöisesti annettuihin mah-

dollisuuksiin kohdistaa taloyhtiöön ja/tai asukkaaseen erilaisia kunnossapitovelvoitteita. Taloyhtiössä tehtävä päätös purkavasta lisärakentamisesta merkitsee käytännössä kiinteistöpidon strategisen suunnan muuttamista rakennuksen alasajoon tähtääväksi. Esimerkiksi terveydensuojelulaki antaa viranomaiselle mahdollisuuden asettaa taloyhtiölle ja asukkaalle erilaisia laajamittaisiakin huoneiston tai rakennuksen kunnossapitovelvoitteita terveyshaittatapauksissa. Näiden velvoitteiden sisältö tulisi suhteuttaa kohtuudella yhtiössä tehtyyn rakennuksen alasajoa koskevaan päätökseen.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: As.oy laissa ei saa olla ristikkäisiä viittauksia osakeyhtiölaakiin. Osakeyhtiölaki on laadittu dynaamista toimintaa varten, kun taas as.oy laki on laadittu ylläpitävää toimintaa varten.

Suomen Isännöintiliitto ry: Ei lainsäädännön muutostarpeita, mutta verottajan selkeät kannanotot sekä taloyhtiön että osakkeenomistajan verotukseen tarvitaan, jotta hankkeiden käynnistymistä rasittava epävarmuus saadaan poistettua.

Espoon kaupunki: Asunto-osakeyhtiölain lisäksi purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteutumiseen vaikuttavat maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö ja käytännöt sekä hankkeiden verokohtelu kuten arviomuistiossa todetaan. Maankäyttö- ja rakennuslain toteutettavat kaavoituksen ja rakentamisen lupine sujuvoittamisen tavoitteet, muun muassa asemakaavoituksen helpottaminen, ovat linjassa esitetyn kanssa. Ehdotus purkavan lisärakentamisen hankkeille julkisista varoista myönnettävästä siltarahoituksesta hankkeiden valmisteluaikana on kannatettava.

Helsingin kaupunki: Tällä hetkellä ei ole tiedossa muita purkavaa lisärakentamista olennaisesti helpottavia lainsäädännön muutostarpeita.

Oulun kaupunki: Asiakirjoissa esiin tuotu julkisen rahoituksen antaminen suunnitteluvaiheeseen hankkeiden mahdollistamiseksi on perusteltu avaus; myös muita julkisen sektorin keinoja on pidettävä koko ajan esillä kansallisesti tärkeän täydennysrakentamisen tavoitteen tukemiseksi, mm. verotuskannustimet.

Vantaan kaupunki: Arviomuistiossa mainittujen lisäksi ei ole tiedossa muita lainsäädännön muutostarpeita liittyen purkavaan lisärakentamiseen.

Ympäristöministeriö: Ympäristöministeriö yhtyy arvioon siitä, että keskeistä on purkavaa lisärakentamista edistävien käytäntöjen ja toimintamallien kehittäminen. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kannalta kuntien käytössä on nykyisellään erilaisia keinoja edistää olemassa olevan rakennuskannan käyttöä, täydennys- ja lisärakentamista mukaan luettuna purkava lisärakentaminen siellä, missä se todetaan tarpeelliseksi. Ympäristöministeriö-

össä on vireillä mm. seuraavia arviomuistion ja selvityksen teemaa sivuavia lainsäädäntö-hankkeita:

Hallitusohjelman asuntokantaa koskevan tavoitteiston pohjalta on eduskunnan käsitte-lyssä parhaillaan laajahko maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla on tarkoitus sujuvoit-taa mm. kaavoitusta. Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp.) mukaan asemakaavoitusta helpotettaisiin ja joustavoitettaisiin mahdollistamalla asemakaavamuutoksen laatiminen myös vaiheittain sekä mahdollistamalla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perus-tellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Lisäksi hallituskauden aikana on selvitetty kaavoituksen muutoksenhaun sujuvoittamisen edellytyksiä. Ympäristöministeriö on myös käynnistänyt maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmistelun.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan parhaillaan asetuksiksi, mm. vi-reillä on ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeksi sekä lukuisia muita asetuksia.

Väestöltään väheneviä alueita koskee vuoden 2017 alusta voimaan tuleva purkuavustus-asetuksen muutos, jolla nostetaan aravalainoitettujen vuokratalojen purkamiskustannuk-siin myönnettävien avustusten enimmäisosuutta ja lievennetään edellytyksiä saada avus-tusta em. alueilla.

Valtiovarainministeriö: kiinnittää huomiota arviomuistiossa esiin nostetun mahdollisen arviointitarpeeseen siihen liittyen, tarvitaanko hankkeiden toteuttamiseen nk. julkista siltarahoitusta. Valtiovarainministeriö toteaa, että selvitystyön yhteydessä ei varsinaisesti esitetty tarvetta julkisesta rahoituksesta. Valtiovarainministeriö pitää ilmeisenä, että hank-keiden tulee olla itsessään järkeviä ja taloudellisesti kannattavia, jotta niihin ryhdytään. Ra-hoitusta hankkeeseen ei myönnetä pankista, eikä kiinnostunutta kiinteistösijoittajaa löydy, ellei hanke ole taloudellisesti kannattava. Lisäksi olisi tarpeen perustella, miksi juuri pur-kavaa lisärakentamista varten myönnettäisiin julkista tukea, mutta ei esimerkiksi tavallisil-le peruskorjaushankkeille. Valtiovarainministeriö näin ollen katsoo, ettei tämällyypisiä hankkeita ole tarkoituksenmukaista tukea julkisista varoista. Sen sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen asiantuntemuksen tarjoaminen tällaisten hankkeiden käynnistys-vaiheen neuvonnassa on kannatettavaa.

Talonrakennusteollisuus: Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa poikkeamissäännös-töä kuin myös tähän liittyviä viranomaiskäytäntöjä tulisi kehittää ja joustavoittaa siten, et-tä poikkeamista voitaisiin hyödyntää purkavassa lisärakentamisessa. Tavoitteena tulee olla prosessin yksinkertaistaminen, nopeuttaminen ja tätä kautta saavutettava kustannussääs-tö verrattuna raskaaseen kaavamuutokseen.

Finanssialan Keskusliitto: Tarkennus- ja täydennysehdotuksia on eritelty vastauksissa aiempiin kysymyksiin.

Keskuskaupakamari: Arviomuistiossa esiin nostetut maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö sekä hankkeiden verokohtelu ovat todennäköisesti keskeisimmät asiaan vaikuttavat sääntelykehyykset asunto-osakeyhtiölain lisäksi.

Suomen Yrittäjät ry: Asiaa tulee tarkastella kokonaisuutena siten, että AsoyL:n, MRL:n ja asuntokauppalain lisäksi otetaan huomioon verotukselliset ja rahoitukseen liittyvä sääntely. Nämä ovat merkittäviä tekijöitä, joilla voi olla hankkeita lisääviä tai niitä vähentäviä vaikutuksia.

Suomen Asianajajaliitto: Purkavaa lisärakentamista voisi helpottaa, jos purkavan lisärakentamisen vaihtoehtona olevasta korjaustyön laiminlyönnistä, sen puutteellisuudesta tai epäonnistumisesta seuraisi jokin vastuu. Esimerkiksi korjattavan kohteen ollessa mikrobivaurioitunut ja aiheutettua terveysongelmia, ei nykytietämyksellä ole välttämättä mahdollista lainkaan tehdä riittäviä korjauksia tai korjauksilla on merkittävä riski epäonnistua.

4 Muut kommentit

Lausunnonantajien mukaan purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien aito tukeminen edellyttäisi AOYL:n muutoksen lisäksi tällaisiin hankkeisiin vaikuttavien muiden säädösten tarkistamista ja käytäntöjen selventämistä. Tällaisina mainitaan verolainsäädäntö ja -käytäntö, maankäyttölainsäädäntö ja -käytäntö. Lausunnonantajien mukaan purkavan lisärakentamisen toimivuuden edellytyksenä on lainsäädäntömuutosten lisäksi riittävän kattava ohjeistus, hyvien toimintamallien luominen (mukaan lukien projektin hallinta, talous ja toteutuksen valvonta) ja kaikkien osapuolien sitoutuminen käytännön toimintaa.

Lausunnon antaneiden asunto-osakeyhtiöiden mukaan osakkaalle ei saa aiheutua verotettavaa myyntivoittoa korvaavaan asuntoon muuttamisesta ja että uusi asunto pitää voida myydä ilman veroseuraamuksia, kun osakas on asunut uudessa asunnossa 2 vuotta. Talonrakennusteollisuuden mukaan riittävien todellisten kannustimien saamiseksi maankäyttömaksujen tulisi olla kohtuullisia tai niitä ei tulisi lainkaan periä.

Talonrakennusteollisuuden mukaan taloyhtiöiden on tärkeää ymmärtää, että niitä koskevan yleisen liiketoimintariskin ottamisrajoituksen vuoksi ne eivät voi käytännössä itse ottaa kannettavakseen purkavaan lisärakentamiseen kytkeytyvää uudisasunto-tuotantoriskiä.

Helsingin kaupunki kiinnittää huomiota prosessiin sen alkuvaiheesta lähtien sidottuihin viranomaisresursseihin ja edellytyksiin, joilla taloyhtiö voisi kaavoitusprosessin loppuvaiheessa perääntyä hankkeesta. Tampereen kaupunki arvioi taloyhtiöiden lainansaannin kiristyvän suuren korjausvelan taloyhtiöiden kohdalla niin, että edessä voi olla talon purkaminen.

Suomen Kiinteistöliitto ry: 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.

As Oy Helsingin Pallaksentie 1, Mellunmäen kortteliprojekti: As Oy Ounasvaarantie 2 ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1: Purkavan saneerauksen verokohtelun tulee olla niin yksityishenkilö-osakkaan kuin as oy:n kannalta selkeää, ennustettavaa ja ennakoitavissa useille tuleville vuosille. Osakkaalle ei saa aiheutua myyntivoittoeroa 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 taloyhtiötasolla niin osakkaille kuin yhtiöiden hallituksille.

Asumisterveysliitto AsTe ry: Jos maan hallitus haluaa sujuvoittaa taloyhtiöiden päätöksentekoa, niin siihen tarvitaan riittäviä harkinnanvaraisia avustuksia, joilla yhtiön hallitus voi teettää riittävät lähtöselvitykset.

Suomen Isännöintiliitto ry: Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamistarve on väistämätön seuraus siihen, että taloyhtiöissä ei ole menneinä vuosikymmeninä hoidettu kiinteistöpitoa suunnitelmallisesti.

Espoon kaupunki: Purkavaan lisärakentamiseen kytkeytyy monia maankäyttöä koskevia ja ylipäättään täydennysrakentamiseen liittyviä kysymyksiä. Kun purkava lisärakentaminen -käsitteellä tarkoitetaan rakennushanketta, jossa vanhat asunnot puretaan ja tilalle rakennetaan enemmän asuntoja, voidaan olettaa, että muut asiaan liittyvät maankäytölliset ja yhdyskuntarakenteen kysymykset on ratkaistu tai ratkaistavissa, ja siten tässä yhteydessä on tarkasteltu asiaa ainoastaan asunto-osakeyhtiön kannalta.

Helsingin kaupunki: Purkavaa lisärakentamista ei saada toimivaksi täydennysrakentamisen apuvälineeksi ainoastaan lainsäädännöllisin keinoin ja muutoksin asunto-osakeyhtiöläkiin. Purkava lisärakentaminen edellyttää myös mittavaa muutosta hankkeisiin osal-

listuvien eri sidosryhmien käytännön toimintaan sekä aktiivisia, rohkeita ja visionäärisiä osakkeenomistajia.

Taloyhtiöt ja heidän kanssaan toimivat tahot (isännöitsijät jne.) tulevat tarvitsemaan lain lisäksi kattavaa ohjeistusta purkavan lisärakentamisen prosessista ja huomioon otettavista asioista. Purkavan lisärakentamisen prosessin ja siihen liittyvien tiedontarpeiden sekä vastuiden tulee olla selviä.

Asuntotuotannon toteutumisen ja täydennysrakentamisen edistämisen näkökulmista purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteutumisen tulisi olla nykyistä helpompaa. Kaupungin näkökulmasta purkavan lisärakentamisen hankkeeseen sitoutuu henkilöstöresurseja jo asemakaavoituksen alkuvaiheessa, kun selvitetään kaavan edellyttämiä asioita ja käydään alustavia maankäyttösopimusneuvotteluja. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää, että asunto-osakeyhtiöillä ja osakkailla on päätöksentekovaiheessa riittävä ymmärrys mihin he sitoutuvat ja edettäessä asemakaavoitusprosessin loppuvaiheeseen perääntyminen hankkeesta ei tulisi olla ilman perusteltua syytä mahdollista.

Tampereen kaupunki: 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.

Ympäristöministeriö: Ympäristöministeriö vastaa valtioneuvoston ja eduskunnan käsitteilyyn tulevien asioiden valmistelusta, jotka koskevat yhdyskuntia, rakennettua ympäristöä, asumista, luonnon monimuotoisuutta ja luonnonvarojen kestävää käyttöä sekä ympäristönsuojelua. Ympäristöministeriö on osallistunut lausuntopyyntöissä mainitun selvityksen ohjausryhmään.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota oikeusministeriön muistiossa esiin nostamaan mahdollisen arviointitarpeeseen siihen liittyen, tarvitaanko hankkeiden toteuttamiseen nk. julkista siltarahoitusta. Valtiovarainministeriö toteaa, että selvitystyön yhteydessä ei varsinaisesti esitetty tarvetta julkisesta rahoituksesta. Valtiovarainministeriö pitää ilmeisenä, että hankkeiden tulee olla itsessään järkeviä ja taloudellisesti kannattavia, jotta niihin ryhdytään. Rahoitusta hankkeeseen ei myönnetä pankista, eikä kiinnostunutta kiinteistösijoittajaa löydy, ellei hanke ole taloudellisesti kannattava. Lisäksi olisi tarpeen perustella, miksi juuri purkavaa lisärakentamista varten myönnettäisiin julkista tukea, mutta ei esimerkiksi tavallisille peruskorjaushankkeille. Valtiovarainministeriö näin ollen katsoo, ettei tämäntyyppisiä hankkeita ole tarkoituksenmukaista tukea julkisista varoista. Sen sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asiantuntemuksen tarjoaminen tällaisten hankkeiden käynnistysvaiheen neuvonnassa on kannatettavaa.

Talonrakennusteollisuus: 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.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Purkava lisärakentaminen on laaja, pitkäkestoinen, kallis sekä monimutkainen hanke. Taloyhtiöiden tulee arvioida erittäin tarkasti, millaisia vaikutuksia ja seurauksia tällaisella hankkeella on taloyhtiölle ja sen osakkaille. Vaikka lainsäädännölliset ja prosessuaaliset edellytykset saataisiinkin joustavammiksi, todellinen haaste lienee projektinhallinnassa ja toteutuksen valvonnassa, talousasioissa sekä monivuotisen hankkeen asianmukaisessa loppuun saattamisesta.

Suomen Vuokranantajat ry: Yhdymme pääosin Suomen Kiinteistöliiton lausuntoon

Lausuntoa pyydettiin seuraavilta (* merkityt antoivat lausunnon, suluisa ilmoitettu yhteisön puolesta lausunnon antanut elin):

As Oy Helsingin Pallaksentie 1 (*)
As Oy Ounasvaarantie 2 (*)
Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto AsTe ry *
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry *
Espoon kaupunki * (Tekninen ja ympäristötoimi)
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Pohjanmaan liitto
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon maakuntaliitto
Finanssialan Keskusliitto ry *
GSP Group Oy
Helsingin kaupunki * (Kaupunginkanslia ja kaupunginhallitus)
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kainuun liitto
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Suomen ELY-keskus *
Keski-Suomen liitto
Keskuskauppakamari *
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto *
Kuluttajaliitto ry
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Lapin ELY-keskus
Lapin liitto
Liikenne- ja viestintäministeriö *
Oulun kaupunki *
Patentti- ja rekisterihallitus
Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan liitto
 Pohjanmaan ELY-keskus
 Pohjanmaan liitto
 Pohjois-Karjalan ELY-keskus
 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
 Pohjois-Pohjanmaan liitto
 Pohjois-Savon ELY-keskus
 Pohjois-Savon liitto
 Päijät-Hämeen liitto
 Rakennusteollisuus RT ry
 RAKLI ry
 Satakunnan ELY-keskus
 Satakuntaliitto
 Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö
 Suomen Asianajajaliitto ry * (Asianajajaliiton kiinteistö- ja rakennus-
 oikeuden asiantuntijatyöryhmä)
 Suomen asunto-osakkeenomistajat ry
 Suomen Isännöintiliitto ry *
 Suomen Itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
 Suomen Kiinteistöliitto ry * (toimitusjohtaja, päälakimies, pääeko-
 nomisti ja veroasiantuntija)
 Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
 Suomen Kuntaliitto ry
 Suomen Lakimiesliitto ry *
 Suomen veroasiantuntijat ry
 Suomen vuokranantajat *
 Suomen Yrittäjät ry *
 Tampereen kaupunki * (Pormestari)
 Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
 Turun kaupunki
 Työ- ja elinkeinoministeriö
 Uudenmaan ELY-keskus
 Uudenmaan liitto
 Valtiovarainministeriö *
 Vammaisfoorumi ry
 Vanhustyön keskusliitto ry
 Vantaan kaupunki
 Varsinais-Suomen ELY-keskus
 Varsinais-Suomen liitto
 Vuokralaiset ry
 Ympäristöministeriö * (Rakennetun ympäristön osasto)



OIKEUSMINISTERIÖ  JUSTITIEMINISTERIET

ISSN 1798-7091 (painettu)
ISSN 1798-7105 (PDF)
ISBN 978-952-259-602-4 (painettu)
ISBN 978-952-259-601-7 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi