OM/LAVO/YOY/Tervonen Arviomuistio 25.1.2017

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve

1 Tausta ja muistion tavoite

Asunto-osakeyhtiöissä on lähes puolet Suomen asunnoista ja niiden kiinteistöt ja rakennukset muodostavat huomattavan osan kansallisvarallisuudestamme. Rakennuskannan iästä johtuen huomattavaan osaan asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista kohdistuu nyt tai lähitulevaisuudessa huomattavia peruskorjaustarpeita. Samalla alueiden kehittämisen tavoitteet ja asuntomarkkinoiden kehitys puoltavat nykyistä tiiviimpää asuntorakentamista kasvavilla kaupunkialueilla. Yhdyskuntarakennetta voidaan tiivistää nykyisestä purkamalla asunto-osakeyhtiöiden vanhoja rakennuksia tehokkaamman ja asumistarpeiden kehitystä vastaavan lisärakentamisen tieltä (ns. purkava lisärakentaminen).

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen (s. 16). Tavoitteen toteuttamiseksi mm. sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa korjaus- ja täydennysrakentamisessa (liite 4, s. 11). Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoite tarkoittaa asunto-osakeyhtiöiden ns. purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen vaihtoehtojen ja vaikutusten arviointia. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Kansanedustaja Mari-Leena Talvitien ym. eduskunnalle tekemässä lakialoitteessa (LA 105/2016 vp[1]) ehdotetaan, että taloyhtiön yhtiökokous voisi yhdeksän kymmenesosan määräenemmistöllä päättää taloyhtiön rakennuksen tai sen osan purkamisesta ja uuden rakentamisesta tilalle, jos tarkoituksena on parantaa kyseisen rakennuksen käyttökelpoisuutta tai hyödyntää yhtiön hallitsemaa maa-aluetta tehokkaammin. Lisäksi lakialoitteessa ehdotetaan, että purkamista vastaan äänestäneillä osakkailla olisi painavien syiden vallitessa oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Purkava lisärakentaminen toisi toteutuessaan merkittäviä uusia mahdollisuuksia sekä alueiden käyttöön ja suunnitteluun että asunto-osakeyhtiöiden kiinteistökannan kehitykseen. Asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen edellyttää sen huomioimista, miten purkava lisärakentaminen vaikuttaa mm. osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asumisoloihin, asuntorahoitukseen ja asuntojen vakuuskäyttöön sekä asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautumiseen osakkaiden ja muiden toimijoiden kesken. Näitä seikkoja koskevien tietojen saamiseksi toteutettiin valtioneuvoston toimeksiannosta Teknologian tutkimuskeskus VTT:n selvitys asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen vaihtoehdoista ja vaikutuksista.[2] Selvityksen tarkoituksena oli tuottaa laaja-alaisesti tietoa asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan lainvalmistelutoimeksiannon antamista koskevan päätöksenteon taustaksi.

VTT:n toteuttaman selvityksen lisäksi purkavan lisärakentamisen hankkeen toteuttamisen edellytyksiä ja organisointia on tarkasteltu myös osana Asumisen rajoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hanketta, jossa pyritään selvittämään nykyisiä täydennysrakentamiseen liittyviä ongelmia ja epäselvyyksiä.

---

[1] https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Lakialoite/Sivut/LA_105+2016.aspx
[2] Selvityksen yhteenveto on saatavilla osoitteessa: http://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=14902

Purkavaa lisärakentamista koskevien selvitysten keskeisiä havaintoja on esitetty tämän muistion jaksossa 2. Muistion jaksossa 3 on hahmoteltu asunto-osakeyhtiölain muuttamisen lähtökohtia ja suuntaviivoja purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi. Lainmuutosten toteuttamistapaa ja muita kuin asunto-osakeyhtiölakiin liittyviä ehdotuksia purkavan lisärakentamisen edistämiseksi on esitetty muistion kohdassa 4.

Muistion tarkoituksena on antaa sidosryhmille tilaisuus kommentoida purkavaa lisärakentamista koskevien selvitysten tuloksia ja niiden perusteella tunnistettuja jatkovalmistelussa ratkaistavia kysymyksiä. Koska purkavan lisärakentamisen edistämisessä on selvitysten perusteella kyse asunto-osakeyhtiölain muuttamisen lisäksi myös muiden edellytysten ja hyvien käytäntöjen luomisesta, on muistion tarkoituksena toimia myös laajemmin keskustelun avauksena ja tilannekatsauksena hankkeen etenemiseen. Muistiosta saatavaa lausuntopalaute tullaan julkaisemaan ja päätös hankkeen jatkovalmistelusta tekemään keväällä 2017 lausuntopalautteen pohjalta.

2 Purkavan lisärakentamisen selvitysten tuloksia[3]

Alueiden kehittäminen. Selvitysten mukaan asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen olisi mahdollisuus asuntotuotannon lisäämiseen erityisesti kasvavilla alueilla, uusien raideliikennehankkeiden ja/tai muuten hyvien kulkuyhteyksien varrella. Suurin potentiaali kohdistuu kaupunkiseuduilla väljästi kaavoitetuille alueille rakennettuihin 1960–1970-lukujen rakennuksiin, jotka ovat usein myös teknisen ja taloudellisen elinkaarensa päässä. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen arvioidaan vaikuttavan positiivisesti mm. työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen, minkä vuoksi asuntotuotanto olisi viisasta ohjata mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle. Näin voitaisiin tukeutua myös nykyiseen yhdyskunta- ja palveluinfrastruktuuriin.

Purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteutettavuuteen vaikuttavat niin monet tapauskohtaiset tekijät, että konkreettisten kohteiden tunnistaminen ja arviointi yleisten kaavoitusta ja maankäyttöä koskevien suunnitelmien perusteella on vaikeaa. Purkava lisärakentaminen nähdään kuitenkin yleisesti keinona kehittää alueita kokonaisvaltaisemmin ja ainakin Helsingin, Tampereen, Oulun ja Turun seutukunnissa arvioidaan tulevaisuudessa olevan purkavan lisärakentamisen kannalta merkityksellistä asuntojen kysyntää.

Hankkeen jatkovalmistelussa on arvioitava, tulisiko pelkästään asuntokannan kasvattamiseksi ja kehittämiseksi toteutettavan purkavan lisärakentamisen lisäksi mahdollistaa myös sellaisten hankkeiden toteuttaminen, jossa asuinhuoneistojen lisäksi rakennetaan esimerkiksi huomattava määrä uusia liiketiloja. Jos uudet mahdollisuudet koskisivat myös tähän suuntaan menevää kiinteistökehitystä, voisivat muuallakin kuin suurimpien kasvukeskusten asuinalueilla sijaitsevat yksittäiset taloyhtiöt olla kiinnostavia kohteita.

Purkavan lisärakentamisen talous. Merkittävimpiä purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen vaikuttavia muuttujia ovat taloyhtiön tontille saatavan lisärakentamisoikeuden määrä ja rakennusoikeudesta maksettava hinta[4] sekä uusien asuntojen markkinahinta. Hankkeiden kannattavuudesta tehdyt yksinkertaistetut laskelmat osoittavat, että näiden tekijöiden muutoksilla on

[3] Ks. tarkemmin yhteenveto VTT:n selvityksen s. 57-62

[4] VTT:n selvityksen taloudellisessa tarkastelussa pyydettiin hinta-arvioita rakennusoikeuden määrästä kaupungeilta ja markkinaosapuolilta. Näin saatujen arvioiden perusteella laskettiin, kuinka suuren osan uuden asunnon verollisista kustannuksista osakkaan vanha asunto kunnostaan riippumatta kattaa, mikäli vanha asunto vaihdetaan purkavan lisärakentamisen hankkeessa uuteen samankokoiseen asuntoon. Näin laskettu vanhan asunnon arvo vaihteli yhdestä neljäsosasta kolmeen neljäsosaan uuden asunnon hinnasta.

tunnistettuja juridisia toteuttamistapoja (mm. suunnattu osakeanti, osakkeiden myynti) suurempi merkitys sen kannalta, miten eri tahot hyötyvät taloudellisesti hankkeesta. Vertailu peruskorjauksien taloudellisiin vaikutuksiin osoittaa, että purkava lisärakentaminen voi olla taloyhtiölle kannattava vaihtoehto. Kaikkia taloudelliseen yhtälöön vaikuttavia tekijöitä (mm. rahoituksen hintaa ja saatavuutta[5]) ei otettu huomioon taloudellisten vaikutusten tarkkailussa, mutta niiden ei toisaalta oleteta muuttavan hankkeiden yleistä kannattavuutta ratkaisevasti.

Lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan taloudellisen hyödyn ennakoitava ja oikeudenmukainen jakautuminen eri toimijoiden kesken on edellytys sille, että purkavaa lisärakentamista voidaan käyttää asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen kehittämisen keinona. Purkavan lisärakentamisen hankkeen toteuttamisen on arvioitu käytännössä edellyttävän sellaista asiantuntemusta ja taloudellista kantokykyä, että asunto-osakeyhtiöllä on syytä olla hankkeessa toteuttajakumppani, joka vastaa uusien asuntojen rakentamisesta ja myymisestä ja jonka kanssa voidaan sopia mm. kaavoitukseen liittyvien tehtävien hoitamisesta ja maankäyttömaksujen jaosta. Lisäksi on arvioitu, että esim. lähiöiden laajempaan uudelleenrakentamiseen liittyvien mahdollisuuksien johdosta rakennusliikkeiden ja sijoittajien aktiivisuudella tulee olemaan käytännössä suuri merkitys purkavan lisärakentamisen hankkeiden käynnistämisessä.

Näin organisoidussa hankkeessa toteuttajakumppanin lisärakentamisoikeudesta maksaman hinnan muodostuminen määrittelee sen, miten eri tahot hankkeesta hyötyvät. Hinnan kasvattaminen tekee hanketta edullisemmaksi osakkaiden kannalta ja laskeminen hyödyttää toteutuskumppania. Toisaalta on perusteltua, että hankkeesta taloudellisen riskin kantavalla taholla on mahdollisuus hyötyä hankkeesta siten, että siihen ryhtyminen on kannattavaa. Käytännössä rakentamista koskevilla kaava- ja muilla määräyksillä voi olla huomattava merkitys hankkeen kannattavuudelle. Oletettavaa on, että rakennusoikeuden lisäämistä ja käyttöä suunniteltaessa käydään pitkiäkin neuvotteluja mm. taloyhtiön, kunnan ja toteuttamiskumppanin kesken siten, että hanke saadaan riittävän kannattavaksi. Tällöin hyödyn jakautumisen kannalta on merkitystä myös osapuolten asiantuntemuksella ja neuvotteluasemalla.

Kunnalle purkavasta lisärakentamisesta aiheutuva hyöty muodostuu suoraan ainakin maankäytön tehostumisen myötä säästettävistä infrastruktuurikustannuksista ja välillisemmin ainakin alueiden elinvoimaisuuden säilymisestä. Näiden hyötyjen saavuttamisen kannalta merkitystä on muun muassa sillä, miten kunnat kaavoituksen, maankäyttömaksujen ja kehittämiskorvausten muodossa kannustavat lisärakentamiseen. Käytännössä kaavamääräyksillä on usein lopulta vaikutusta myös koko hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen ja toteutettavuuteen. Myös pysäköintivelvoitteiden täyttämisen kustannukset voivat pienentää merkittävästi purkavan lisärakentamisen taloudellista hyötyä muiden osapuolten kannalta.

Hanketta, osakkaita ja/tai taloyhtiötä rahoittavan pankin osalta keskeiset purkavan lisärakentamisen kysymykset koskevat luottoriskin hallintaa ja siihen liittyvää taloyhtiön kiinteistön ja asunto-osakkeiden vakuuskäyttöä. Taloyhtiön kiinteistön vakuusarvon ollessa pääosin taloyhtiön rakennuksessa ja osakaslainojen vakuuksien koostuessa yleensä huomattavilta osin asunto-osakkeista, vaikuttaa purkava lisärakentaminen olennaisesti osakkaan/taloyhtiön ja näitä rahoittavan pankin välisessä suhteessa. Vaikutukset ja keinot niiden hallitsemiseksi riippuvat ainakin osin hankkeen toteuttamistavasta. Viime kädessä purkava lisärakentaminen voi olla myös pankin kannalta edullista, jos siihen liittyvää riskiä voidaan

[5] Toisaalta esille on tullut myös, että taloyhtiön kiinteistöä ei aina hyväksytä peruskorjauslainan vakuudeksi, jolloin taloyhtiöllä on riski joutua umpikujaan.

riittävästi hallita ja lopputuloksena on paremman vakuusarvon omaava asunto. Pankkien kannalta täydennysrakentaminen on yleisesti nähty mahdollisuutena puuttua kasvavasta korjausvelasta johtuviin rahoitusongelmiin. Vakuusjärjestelyihin liittyvien kysymysten on todettu vaativan tarkempaa jatkoselvitystä mahdollisen lain muutoksen sisällön ja vaikutusten täsmentyessä. Jos osakkeiden myynti toteuttajakumppanille tai vakuuden vaihto eivät toteuttamistapana tule kyseeseen, on taloyhtiön kiinteistö käytännössä useimmiten ainoa sellainen taloyhtiön ja osakkaiden saatavilla oleva varallisuuserä, jonka vakuuskäyttöä tehostamalla voidaan pyrkiä edistämään erilaiset toteuttamistavat mahdollistavia rahoitusjärjestelyjä.

Purkavan lisärakentamisen hankkeen toteuttamisedellytyksiin vaikuttavat monet tapauskohtaiset muuttujat ja hankkeiden taloudellinen tarkastelu on toistaiseksi painottunut koskemaan ensi sijassa sitä, mistä tekijöistä ja miten yksittäisen hankkeen kannattavuus muodostuu. Kyseessä on vielä tässä vaiheessa niin uusi ja vakiintumaton ilmiö, ettei pitkälle meneviä päätelmiä purkavan lisärakentamisen yleisestä vaikutuksesta asunto- ja/tai rakentamismarkkinoihin voida tehdä.

Muut vaikutukset osakkaisiin ja asukkaisiin. Asumisen kustannusten ja hinta-laatusuhteen arvioimisen lisäksi osakkaiden kannalta merkitystä on myös purkavan lisärakentamisen vaikutuksilla asumiseen ja asuinympäristöön. Selvityksissä on korostunut se, että taloyhtiöiden osakkaiden keskuudessa on yleensä erilaisia omistuksen ja asumisen tavoitteita, jotka vaikuttavat siihen, miten purkavaan lisärakentamiseen suhtaudutaan. Purkavan lisärakentamisen hankkeessa puututaan esim. tavanomaista peruskorjaushanketta ja siihen mahdollisesti liittyvää lisärakentamista huomattavasti tuntuvammin osakkaan hallintaoikeuteen. Lisäksi hankkeiden kannattavuus edellyttää käytännössä nykyistä huomattavasti tiheämpää rakentamista, joten on oletettavaa, että asuinympäristö (mm. maisema, piha-alueet, asunnon sijainti) muuttuu huomattavasti.

Asunnon käytettävyyteen voi liittyä sellaisia osakkaille tärkeitä arvoja, joita on vaikea arvostaa rahamääräisesti. Lisäksi nykyisten taloyhtiöiden osalta on huomionarvoista, ettei osakkaiden asunnot hankkiessaan voida olettaa varautuneen purkavan lisärakentamisen kaltaisiin muutoksiin. Toisaalta purkavaan lisärakentamiseen voi liittyä kaikkien tai osan osakkaista kannalta myös mahdollisuus saada uusi muuttuneita asumistarpeita paremmin vastaava asunto muuten tutussa sosiaalisessa ja asuinympäristössä.

Purkava lisärakentaminen voi johtaa osakkaan väistöasumisen tarpeeseen tai vuokratulojen katkeamiseen. Väljästi rakennetuilla tonteilla hankkeita voidaan toteuttaa siten, että taloyhtiön tontin tyhjälle pihalle rakennetaan ensin uudet asunnot vanhan talon osakkaille, minkä jälkeen vanha asuinrakennus puretaan lisärakentamisen tieltä.

Hankkeen kesto ja eteneminen. Purkavan lisärakentamisen hankkeen arvioidaan kestävän sujuvimmillaankin useita vuosia. Taloyhtiön oman valmistelun ja päätöksenteon lisäksi hankkeen aikatauluun vaikuttaa yleensä myös kaavamuutoksen käsittelyn vaatima aika[6]. Suurin hyöty hankkeista saadaan silloin, kun taloyhtiön kiinteistönpito on pitkällä aikavälillä suunnitelmallista esimerkiksi siten, että mahdollisen purkavan lisärakentamisen hankkeen ollessa tiedossa ei ryhdytä mittaviin kunnossapitotöihin. Toisaalta suunnitelmallisuus lisää osakkaiden mahdollisuuksia valmistautua päätöksentekoon ja varautua hankkeiden toteuttamiseen.

[6] Ympäristöministeriön (2013) maankäyttö- ja rakennuslain arvioinnin mukaan asemakaavojen laadinnan mediaanikesto on vuosi ja keskiarvokesto 18 kuukautta vireille tulosta hyväksymispäätökseen.

VTT:n selvityksessä laadittu purkavan lisärakentamisen hankkeen kuvaus koostui esisuunnittelusta, hankesuunnittelusta, toteutuksen valmistelusta ja rakentamisvaiheesta. Hankkeen aloittavassa esisuunnitteluvaiheessa tehdään alustavia arvioita kannattavuudesta ja arvioidaan purkavaa lisärakentamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Mikäli purkava lisärakentaminen vaikuttaa alustavissa selvityksissä kannattavalta, päätetään tarkemman hankesuunnittelun käynnistämisestä. Hankesuunnitteluvaiheessa toteuttamista selvitetään riittävän perusteellisesti siten, että voidaan tehdä päätös hankkeen varsinaisesta käynnistämisestä tai siitä luopumisesta. Toteutuksen valmistelussa viedään läpi purkavan lisärakentamisen vaatima kaavamuutos, kehitetään hyväksyttävä toteutusratkaisu sekä valmistellaan rakentamisvaiheen toteutusta. Rakentamisvaiheessa toteutetaan ennalta sovitut kaupalliset toimet, vanhan rakennusten purkaminen ja uusien asuntojen rakentaminen. Vaikka malli ei vielä kovin tarkasti tuo esille yksittäisen hankkeen konkreettisia piirteitä, voidaan sen perusteella todeta, että yksittäisen purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksen sijaan hankkeen yhteydessä on eri vaiheissa tehtävä päätöksiä hankkeen etenemisestä.

Yksi hankkeen etenemisen keskeisistä haasteista käytännössä on se, että purkavan lisärakentamisen hankesuunnittelun, toteutuksen ja rakentamisen kustannukset muodostuvat etupainotteisesti ja tulot takapainotteisesti. Esimerkiksi osakkaiden päätöksenteon pohjaksi kerättävistä tiedoista ja laadittavista hankesuunnitelmista aiheutuu jo suunnitteluvaiheessa sellaisia kustannuksia, joiden kattamisen rahoitus riippuu siitä, eteneekö hanke myöhemmin. Tällä voi olla vaikutusta siihen, millä tahoilla on riittäviä resursseja hankkeiden toteuttamiseen.

KYSYMYKSIÄ:

- Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?
- Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä riittävällä tavalla? Jos ei, miltä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?
- Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?
- Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käytettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?
- Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

3 Lähtökohtia purkavan lisärakentamisen mahdollistavalle asunto-osakeyhtiölain muutokselle

3.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Asunto-osakeyhtiön toiminnan olennainen sisältö on rakennusten pitäminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi. Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi yhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta sekä tavanomaisten asumispalveluiden hankkimisesta lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Yhtiön toimikautta ei ole rajoitettu laissa, joten osakkaiden hallintaoikeuden oletetaan jatkuvan määräämättömän ajan. Siten kaikki taloyhtiön kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tarpeet on lähtökohtaisesti toteutettava jossakin vaiheessa. Pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti toimimalla kaikki kunnossapitotarpeet voidaan yleensä täyttää osakkaiden asumisolojen ja -kustannusten kannalta edullisimmin ja vähiten haittaa aiheuttavalla tavalla. Vuokraustoimintaa lukuun ottamatta yhtiö voi yleensä

harjoittaa vain kaikkien osakkaiden suostumuksella sellaista muuta toimintaa, johon liittyy liiketoimintariski (HE 24/2009, s. 51).

Toiminnan tarkoituksesta johtuen osakehuoneiston hallintaoikeus vastaa käytännössä pitkälti omistusoikeutta siten, että hallintaoikeuden rajoittaminen on mahdollista vain osakkaan suostumuksella (ks. AOYL 6:35 ja 6:37 § sekä HE 24/2009, s. 145). Tähän toiminnan keskeiseen lähtökohtaan perustuvat viime kädessä myös nykylaista johtuvat rajoitteet purkavalle lisärakentamiselle.

Yhtiön perusparannusten, uudistusten ja muiden muutostöiden kohdalla osakkeenomistaja voi yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla luottaa siihen, että yhtiökokouksen päätöksillä toteutetaan vain sellaisia muutoksia, jotka eivät ole omiaan tuottamaan toiselle osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua ensin mainitun osakkeenomistajan tai yhtiön kustannuksella. Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen lisäksi laissa säädettyyn yhdenvertaisuusperiaatteeseen kuuluu kielto tuottaa yhtiön ulkopuoliselle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto, sen perusteella on tehty johdonmukainen päätös tai muu toimi eivätkä päätöksen tai muun toimen tekoon ole vaikuttaneet johdon jäsenten eturistiriidat (HE 24/2009 vp., s. 48). Toimiminen yhtiön edun mukaisesti tarkoittaa, että yhtiön johdon on oltava lojaali yhtiötä ja viime kädessä kaikkia osakkeenomistajia kohtaan.

Kun arvioidaan taloyhtiön päätösten ja toimenpiteiden suhdetta johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuteen ja yhdenvertaisuusperiaatteeseen, merkitystä on sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeiden eli osakkaiden hallinnassa olevien osakehuoneistojen arvoon. Arvioinnin kannalta ei siten ole merkitystä sillä, miten muutos edistää päätöksentekohetkellä huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumista (HE 24/2009, s. 54-55).

> **ARVIO:** Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottaminen tarkoittaisi poikkeusta asunto-osakeyhtiölain pääsäännöstä, jonka mukaan osakkaan hallintaoikeuden rajoittaminen tai muuttaminen edellyttää osakkaan suostumusta. Toisaalta purkava lisärakentaminen voi olla tarkoituksenmukainen keino edistää taloyhtiön tarkoituksen toteuttamista pitkällä aikavälillä. Lukuun ottamatta purkavan lisärakentamisen päätöksenteon rajoittamista, asunto-osakeyhtiölain tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevat säännökset ovat muuten yleisesti ottaen edelleen ajan tasalla. Esimerkiksi taloyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvaa yleistä liiketoimintariskin ottamista koskevaa rajoitusta on sovellettava purkavan lisärakentamisen toteuttamiseen siten, ettei taloyhtiö ilman kaikkien osakkaiden suostumusta voi ottaa kantaakseen uudisasuntotuotannosta ja asuntokaupasta johtuvia riskejä.
>
> Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun ja johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden noudattamisen arvioinnin lähtökohtana on nykylain perusteella mahdollisten kunnossapito- ja lisärakentamishankkeiden osalta se, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeenomistajien osakkeiden eli näiden hallinnassa olevien huoneistojen arvoon. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen kannalta on tärkeää, että purkavan lisärakentamisen yhteydessä uudet asunnot (ja muu mahdollinen taloudellinen hyöty) jaetaan osakkaiden kesken siten, että heidän asuntojensa arvojen suhde säilyy. Osakkaiden

henkilökohtaisten asumistarpeiden suojaaminen voidaan ottaa huomioon erityisesti päätöksentekoon sovellettavaa määräenemmistövaatimusta arvioitaessa.

Asunto-osakeyhtiölain lain yleiset periaatteet ja toimivallanjako hallinnon järjestämisessä muodostavat sen taustan, jonka kanssa purkavan lisärakentamisen hankkeen suunnittelu, päätöksenteko ja toteutus on tarpeen sovittaa yhteen. Nimenomaisista purkavaa lisärakentamista koskevista säännöksistä huolimatta myös lain yleisiä periaatteita sovelletaan purkavan lisärakentamisen valmisteluun, päätöksentekoon ja toteutukseen.

3.2 Purkavan lisärakentamisen hankkeen valmistelu

Hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on huolehtia taloyhtiön hallinnosta sekä yhtiön kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan järjestämisestä asunto-osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, hyvän hallintotavan ja osakkaiden yhtiökokouksessa päättämien tavoitteiden mukaisesti (AOYL 7:2 ja 7:17 §). Korjaus- ja perusparannushankkeissa hallituksen tehtävät liittyvät toisaalta yhtiökokouksen päätösten valmisteluun ja toisaalta hankkeen toteuttamiseen ja seurantaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Taloyhtiön tarkoituksesta ja toiminnasta (AOYL 1:2 ja 1:5 §), johdon yleisestä huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuudesta (AOYL 1:11 §) sekä hallituksen tehtävien tarkemmasta määrittelystä (AOYL 7:2 §) johtuu, että taloyhtiön hallituksen vastuulla olevan kiinteistön ja rakennusten ylläpidon on oltava pitkäjänteistä ja suunnitelmallista, jos yhtiökokous ei toisin päätä tai olosuhteista ei muuta johdu.

Huolellisuusvaatimuksen täyttäminen ei edellytä sitä, että hallituksen jäsenet olisivat kiinteistöalan ammattilaisia, erikseen kiinteistönpitoon koulutettuja tai että kaikkien päätösten valmistelu olisi täydellistä. Osakkeenomistajien voidaan yleensä katsoa hyväksyneen esimerkiksi henkilövalintojen ja johdon käyttöön annettavien resurssien sekä talousarviota, kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien päätösten kautta sen, että asunto-osakeyhtiön hallintoa ei järjestetä vastaavalla tavalla ammattimaisesti kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä.

Laissa ei kunnossapitotarveselvitystä (AOYL 6:3 §) lukuun ottamatta säädetä tarkemmin siitä, miten kunnossapitotarpeen seurantaa on dokumentoitava eikä siitä, miten kunnossapitoa tai uudistuksia koskevia päätöksiä on valmisteltava. Taloyhtiöiden käytännön toiminnan kannalta on tärkeää, että hallituksen jäsenten vastuu on kohtuullinen ja ennakoitavissa. Lain mukaan taloyhtiön hallinnon tehtäviin ei kuulu esimerkiksi sellainen jatkuva rahoitus- ja rakennuskustannusten kehityksen ja rakennuspalveluiden saatavuuden seuranta ja arviointi, jonka perusteella voitaisiin arvioida, milloin kunnossapitotoimia olisi otollisinta toteuttaa taloyhtiön kannalta (HE 24/2009 vp., s. 272-273).

ARVIO: Taloyhtiöiden maallikkohallinnon käytettävissä lienee vain harvoin sellaista erityisosaamista, jonka perusteella purkavan lisärakentamisen mahdollisuutta osattaisiin lähteä selvittämään. Siksi on oletettavaa, että aloite purkavaan lisärakentamiseen tulee useimmiten taloyhtiön ulkopuoliselta rakennusliikkeeltä tai kiinteistösijoittajalta ja että purkavan lisärakentamisen hankkeessa tarvitaan alusta alkaen ulkopuolista asiantuntijaa tai asiantuntijoita. Taloyhtiön hallitus kuitenkin vastaa ensi sijassa hankkeesta taloyhtiölle tulevien riskien hallinnasta. Hallituksen vastuun kannalta on merkitystä ainakin sillä, että hankkeeseen osallistuvat asiantuntijat ja toteutuskumppanit valitaan huolellisesti ja taloyhtiön edun mukaisesti. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi riittävää kilpailuttamista ja valintaperusteiden dokumentointia.

Nykylain mukainen hallituksen toimivallan rajoittaminen yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisten ja laajakantoisten sekä osakehuoneistojen käyttöön olennaisesti vaikuttavien toimien osalta (AOYL 7:2.2 §) muodostaa lähtökohdan myös purkavan lisärakentamisen kannalta tarpeellisista valmistelutoimista päättämiselle.

Viimeistään purkavan lisärakentamisen hankesuunnitteluvaiheesta aiheutuu sellaisia huomattavia kustannuksia, joiden jakamisesta sopiminen taloyhtiön ja toteuttajakumppani(e)n kesken on edellytys hankkeen etenemiselle. Huomattavaa on, että purkavan lisärakentamisen toteuttaminen on vielä tässä vaiheessa riippuvainen esim. lisärakennusoikeuden määrästä ja hyödyntämistä koskevista kaava- ja rakennuslupaehdoista. Ei ole selvää, ovatko hankkeeseen osallistuvat toteuttajakumppanit aina halukkaita ottamaan tällaisia hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia yksin kannettavakseen. Koska hankkeen suunnittelusta voi aiheutua taloyhtiölle tavanomaisista kunnossapitotöiden ja uudistusten valmistelusta poikkeavia kustannuksia, on jatkovalmistelussa purkavaa lisärakentamista koskevan lopullisen päätöksenteon lisäksi arvioitava myös sitä, minkälaisia päätöksiä hankkeen etenemiseksi eri vaiheissa (mm. esisuunnittelusta hankesuunnitteluvaiheeseen siirtyminen) edellytetään.

3.3 Juridinen toteuttamistapa ja osakkaan asema

Purkavan lisärakentamisen hanke voidaan lähtökohtaisesti toteuttaa juridisesti useammalla eri tavalla. Ensinnäkin on mahdollista, että taloyhtiössä päätetään suunnatusta osakeannista hankkeeseen mukaan tulevalle toteuttajakumppanille ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lisärakentamisesta seuraavaa tilannetta vastaavasti. Toisaalta hankkeita on toteutettu käytännössä niin, että toteuttamisesta vastaava kiinteistökehittäjä on ostanut kaikkien osakkaiden osakkeet ja vanhoille osakkaille on tarjottu etuosto-oikeus uusiin asuntoihin. Jos taloyhtiön tontilla on tilaa, voidaan vanhoille osakkaille rakentaa uudet asunnot ennen kuin vanhat asunnot puretaan. Tällaisia hankkeita on suunniteltu toteutettavaksi joko suunnatulla osakeannilla ja sitä seuraavalla yhtiön jakautumisella tai määräalan luovuttamisella ja sitä seuraavalla kaupalla, jossa määräalalle rakennettu uusi rakennus siirtyy alkuperäisen asunto-osakeyhtiön omistukseen ja vanhat asunnot sisältävä tontin osa siirtyy sijoittajan omistukseen.

ARVIO: Koska Purkavan lisärakentamisen hankkeen juridisen toteuttamistavan tarkoituksenmukaisuuteen vaikuttavat useat tapauskohtaiset tekijät (mm. taloyhtiön tontin koko, rahoituksen tarve ja saatavuus), olisi laissa tuskin tarkoituksenmukaista määritellä sallittuja toteuttamistapoja. Sen sijaan laissa tulee säätää hankkeen toteuttamisen reunaehdoista, kuten siitä, että osakkaille annetaan purkavan lisärakentamisen päätöksenteon pohjaksi riittävät tiedot myös hankkeen juridisesta toteuttamistavasta ja sen vaikutuksesta osakkaan asemaan.

3.4 Osakkaiden tiedontarve

Purkava lisärakentaminen olisi taloyhtiöille uudenlainen toimintamahdollisuus, jonka vaikutukset ja mahdollisuudet poikkeavat olennaisesti tavanomaisiin kunnossapito- ja uudistustöihin perustuvasta kiinteistönpidosta. Siinä missä taloyhtiön rakennusten tavanomaisten kunnossapitotöiden toteuttamisesta on lähtökohtaisesti päätettävä tavanomaisena enemmistöpäätöksenä ennemmin tai myöhemmin, voi taloyhtiö joko päättää hyödyntää purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksia tai olla hyödyntämättä.

Purkavaan lisärakentamiseen liittyvä osakkaiden tiedontarpeet ovat tavanomaista kunnossapitoa ja uudistusta huomattavasti laajempia.

Päätöksenteon pohjaksi olisi annettava sellaiset tiedot, joiden perusteella osakkaat voivat riittävän tarkasti arvioida yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista, lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumista osapuolten kesken, vaikutuksia asumisen kustannuksiin sekä sitä, miten uudet osakehuoneistot ja taloyhtiön rakennukset vastaavat kunkin osakkaan henkilökohtaisia asumistarpeita. Myös hankkeen toteuttamistapaa ja aikataulua koskevilla tiedoilla on merkitystä mm. osakkaiden tilapäisasumiseen, liiketilojen käytön rajoittumiseen ja osakkaiden omien rahoitus- ja vakuustarpeiden arvioimiseksi.

Päätöksentekoa varten osakkaille annettavien tietojen riittävän kattavalla ja tarkalla määrittelyllä voidaan vaikuttaa myös siihen, että hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen kannalta olennaiset seikat otetaan riittävällä tavalla huomioon. Useat näistä tiedoista ovat sellaisia, joiden selvittäminen ja joista sopiminen ennalta helpottaa huomattavasti hankkeiden toteuttamista ja vähentää myöhempiä epäselvyyksiä ja riitoja.

> **ARVIO:** Uusien osakehuoneistojen ja taloyhtiön rakennusten osalta osakkaiden tiedontarpeet vastaavat lähtökohtaisesti uuden asunnon kauppaa. Purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa varten annettavien tietojen osalta sääntelyn mallina voitaisiin siten soveltuvin osin käyttää asunto-osakkaiden markkinoinnissa annettavaksi säädettyjä tietoja (ks. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, 130/2001). Tältä pohjalta määriteltyjen tietojen tulisi kattaa osakkaille tulevien uusien osakehuoneiston osalta ainakin tiedot huoneistojen sijainnista ja keskeisistä ominaisuuksista sekä siitä, miten huoneistosta mahdollisesti osakkaan maksettavaksi jäävä osuus muodostuu.[7] Näillä tiedoilla on merkitystä niin osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen, osakkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumisen kuin lisärakentamisoikeuden käyttämisestä aiheutuvan hyödyn jakautumisen arvioinnin kannalta.
>
> Jotta osakkaat voisivat arvioida sitä, miten lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatava taloudellinen hyöty jakautuu hankkeeseen osallistuvien kesken, olisi päätöksenteon pohjaksi annettava myös riittävät tiedot siitä, kuinka paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta aiotaan hyödyntää. Samoin olisi annettava sellaiset riittävät tiedot hankkeeseen osallistuvista toteutuskumppaneista sekä niiden asemasta, oikeuksista ja velvollisuuksista, joiden perusteella osakkaat voivat arvioida lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumista osapuolten kesken. Tällaisten tietojen määrittelyssä on osakkaiden tiedontarpeen ohella otettava huomioon myös taloyhtiön sopimuskumppanien perusteltu liikesalaisuuksien suoja.
>
> Koska purkavalla lisärakentamisella on huomattava vaikutus niin asuntokauppaan kuin osakkaiden asumisen järjestämiseen, myös hankkeen toteuttamistapaa ja aikataulua koskevat tiedot ovat osakkaiden kannalta tärkeitä. Lisäksi, jotta osakkaat voisivat arvioida purkavaa lisärakentamista vaihtoehtona peruskorjauksille, olisi päätöksenteon pohjaksi

[7] Purkavaan lisärakentamiseen voi liittyä myös osakkaille mahdollisuus vaihtaa osakehuoneisto vastaamaan paremmin muuttunutta asumistarvetta (esim. usean huoneen perheasunnosta pienempään asuntoon), jolloin myös tällaisen vaihtamisen periaatteet on syytä vahvistaa yhdenvertaisuuden arvioinnin mahdollistamiseksi. Samoin on arvioitava sitä, miten osakkaiden yksilöllisiä toiveita on mahdollista toteuttaa siten, että lisätyöstä aiheutuvat kustannukset tulevat kyseisen osakkaan/osakkaiden maksettaviksi.

tuotettava hyvän kiinteistönhoitotavan mukaiset riittävät arviot taloyhtiön rakennusten ja järjestelmien kunnosta (mm. jäljellä oleva käyttöikä) sekä tiedossa olevien peruskorjauksien ajankohdista ja oletetuista kustannuksista.

Purkavan lisärakentamisen salliminen määräenemmistöpäätöksellä edellyttää, että päätöksenteon kannalta tarpeelliset tiedot ovat oikea-aikaisesti osakkaiden käytettävissä. Viime kädessä osakkaiden tiedontarpeen kannalta kysymys on siitä, kuinka avoimesti määriteltyjen ennakkotietojen perusteella määräenemmistöpäätös purkavasta lisärakentamista voidaan tehdä. Esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen arvioinnin ja päätöksen moittimisen mahdollisuuden kannalta on tärkeää, että purkavasta lisärakentamisesta päättävillä osakkailla olisi tiedossaan esim. ehdotus uusien asuntojen jaosta sekä uusia rakennuksia ja asuntoja koskevista suunnitelmista.

3.5 Yhtiökokouksen päätöksenteko

Osakkaille päätöksentekoa varten annettavien tietojen sääntelyn lisäksi myös purkavaa lisärakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksenteon sääntelyn tarve ja sisältö tulee arvioitavaksi osana hankkeen jatkovalmistelua. Päätöksentekoon sovellettavan määräenemmistövaatimuksen ja määräenemmistön laskentatavan lisäksi on tarkasteltava ainakin sitä, milloin ja missä muodossa tiedot on annettava osakkaille ennen päätöksentekoa.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös. Päätöksenteon määräenemmistövaatimusten osalta voimassa olevassa laissa säädetään ensinnäkin (AOYL 6:27 §) yleisesti sovellettavasta kahden kolmasosan määräenemmistövaatimuksesta ja laskentatavasta, jota sovelletaan erityisesti yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan päätöksentekoon. Lisäksi yhtiökokous voi päättää yhtiön selvitystilaan asettamisesta, sulautumisesta ja yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa, ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat päätökseen (AOYL 6:37.3 §).

Yhtiökokousasiakirjat on lain mukaan pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta. Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää (AOYL 6:22 §).

ARVIO: Purkavan lisärakentamisen hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen liittyy eri vaiheessa erilaisia päätöksiä. Yhtiökokouksen määräenemmistön päätös purkavasta lisärakentamisesta tarvitaan sellaiseen yhtiötä ja osakkaita sitovaan päätökseen, jonka perusteella hankkeessa edetään vanhojen osakehuoneistojensa purkamiseen ja uusien rakentamiseen tilalle. Tätä edeltävien päätösten osalta hankkeen ollessa vielä ehdollinen esim. tarvittavan lisärakentamisoikeuden määrän saamiselle, on jatkovalmistelussa arvioitava, missä määrin hanketta vastustavien osakkaiden voidaan edellyttää osallistuvan suunnittelusta aiheutuviin kustannuksiin.

Päätöksenteon määräenemmistövaatimuksen arvioinnin osalta purkava lisärakentaminen poikkeaa huomattavasti niistä asioista, joista voimassa olevan lain perusteella voidaan päättää kahden kolmasosan määräenemmistöllä. Toisaalta purkavan lisärakentaminen ei

suoraan rinnastu myöskään niihin tilanteisiin, joissa toiminnan jatkamisesta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja päätöksentekoon sovelletaan neljän viidesosan vaatimusta kaikista yhtiön osakkeista. Osakkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden huomioimiseksi[8] voitaisiin ajatella, että päätös purkavasta lisärakentamisesta voitaisiin jatkossa tehdä neljän viidesosan tai yhdeksän kymmenesosan määräenemmistöllä. Määräenemmistön laskentatavan osalta on jatkovalmistelussa tarkasteltava, tulisiko määräenemmistön täyttyminen laskea yhtiökokouksessa edustettujen vai kaikkien yhtiön osakkeiden perusteella.

Sopivaa määräenemmistövaatimusta arvioitaessa on otettava huomioon se, että erisuuruisilla vaatimuksilla voi erikokoisissa taloyhtiöissä olla toisistaan poikkeavia vaikutuksia (esim. pienet taloyhtiöt, joissa 4/5- tai 9/10 -määräenemmistö tarkoittaisi edelleen käytännössä yksimielistä päätöksentekoa). On myös arvioitava, voiko liian tiukka määräenemmistövaatimus tarpeettomasti rajoittaa tarkoituksenmukaisten purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteuttamista tai lykätä niitä siten, että taloyhtiön neuvotteluasema voi kiinteistön ja/tai rakennusten kunnon huonontumisesta johtuen heikentyä.

Purkavan lisärakentamisen päätöksentekoon valmistautuminen edellyttää osakkailta perusteellista harkintaa ja laajoihin päätöksenteon pohjaksi annettuihin tietoihin tutustumista. Siksi on tarpeen arvioida, tulisiko päätösasiakirjat pitää nähtävänä ja/tai toimittaa osakkaille nykyistä kahden viikon määräaikaa aikaisemmin.

3.6 Osakkaan oikeussuojakeinot

Osakkaan hallintaoikeuteen puuttuminen (mm. yhtiöjärjestystä muuttamalla taikka sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta) edellyttää voimassa olevan lain mukaan yleensä osakkaan suostumusta. Suostumusvaatimuksesta on laissa poikettu ainoastaan silloin, kun yhtiön toiminnan jatkumisesta aiheutuisi huomattavaa vahinkoa. Tästä johtuen yhtiökokouksen päätöksen moittiminen ja vahingonkorvausvastuu ovat olleet riittäviä oikeussuojakeinoja osakkaan aseman turvaamiseksi. Jos jatkossa mahdollistetaan osakkaan hallintaoikeuteen puuttuminen määräenemmistöpäätöksellä, on samalla arvioitava tarvetta päätöstä vastustaneen osakkaan osakkeiden lunastukselle.

Yhtiörakenteen muuttamista koskevan päätöksenteon osalta (ks. esim. osakeyhtiölain sulautumista ja jakautumista koskevat säännökset) yhtiöoikeuden yleinen lähtökohta on, että järjestelyä vastustava osakas voi vaatia osakkeidensa lunastamista ja hänelle on varattava siihen tilaisuus ennen kuin järjestelystä päätetään. Lunastusta vaativan osakkaan on äänestettävä päätöstä vastaan. Osakkaalle maksettava lunastushinta on yhtiöjärjestelyä koskevaa päätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta, eikä lunastushintaa määritettäessä oteta huomioon järjestelyn osakkeen arvoa alentavaa vaikutusta.

[8] Voimassa olevan lain suostumusvaatimusten tarkoituksena on suojata myös osakkaiden henkilökohtaisia asumistarpeita. Käytännössä on myös sellaisia asunnon käytettävyyteen liittyviä arvoja, joita voi olla vaikea arvostaa rahamääräisesti. Esimerkiksi ylimmän kerroksen pienen yksiön omistajan kannalta asunnon rauhallisuus ja näkymät voivat olla perusteet, joiden vuoksi asunto on hänelle mieluisa. Jos tällaiselle osakkaalle annetaan purkavan lisärakentamisen yhteydessä esim. vähän suurempi asunto katutasosta, voi olla niin, että hänellä ei ole käytännössä muuta vaihtoehtoa kuin myydä asunto.

Osakeyhtiölaissa tarkoitetuissa tilanteissa lunastushinnan maksaa järjestelyyn osallistuva yhtiö ja lunastettuihin osakkeisiin sovelletaan yhtiön omia osakkeita koskevia säännöksiä. Lunastusoikeutta ja lunastushinnan määrää koskevien riitojen ratkaisu on osakeyhtiölaissa osoitettu välimiesten ratkaistavaksi. Osakeyhtiölaissa säädetään välimiesmenettelyn asettamisesta ja vireille tulosta, uskotun miehen määräämisestä valvomaan osakkeenomistajien etua, välimiesmenettelyn kustannusten jaosta sekä muutoksenhausta välitystuomioon. Osakeyhtiölain lisäksi välimiesmenettelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annettua lakia.

ARVIO: Purkavan lisärakentamisen mahdollistaminen määräenemmistöpäätöksellä muuttaisi merkittävällä tavalla taloyhtiön päätöksentekoa ja sitä, minkälaisiin muutoksiin osakkaan olisi osakkeet ostaessaan varauduttava. Purkavan lisärakentamisen kustannukset ja muut vaikutukset yksittäisille osakkaille voisivat tämän elämäntilanteesta ja asumistarpeesta johtuen olla kohtuuttomia. Siksi on tarpeen säätää purkavaa lisärakentamista vastustaneen osakkaan oikeudesta saada osakehuoneistonsa lunastettua.

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksenteko poikkeaa käytännössä olennaisesti liiketoiminnan edellyttämästä osakeyhtiölain mukaisesta nopeasta päätöksenteosta ja toteutuksen tarpeesta. Tavallisista osakeyhtiöistä poiketen myös asunto-osakeyhtiön osakkaiden mahdollisuudet osallistua päätöksentekoon vaihtelevat yleensä huomattavasti. Jatkovalmistelussa on tarpeen harkita lunastukseen oikeutettujen piirin rajaamista osakeyhtiölaista poiketen sellaisiin osakkaisiin, jotka eivät ole kannattaneet purkavan lisärakentamisen päätöstä ja jotka vaativat osakkeidensa lunastamista yhtiökokouksesta laskettavassa määrärajassa. Osakkaan ei siten erikseen tarvitsisi osoittaa tarvetta lunastukselle. On tärkeää varmistaa, että lunastuksen vaatimista koskevat säännökset ovat selvät ja aikataulu lunastuksen vaatimiselle riittävä siten, ettei hanketta vastustaville osakkaille koidu tarpeettomia oikeudenmenetyksiä.

Lunastusta koskevassa lainsäädännössä yleinen lähtökohta lunastuskorvauksen määräämiselle on lunastuskohteen käypä hinta. Asunto-osakkeiden osalta tämä tarkoittaa lähtökohtaisesti osakkaan asunnosta odotettavaa markkinahintaa. Toisaalta lunastushintaa koskevan säännöksen osalta on otettava huomioon, että asunto-osakkeista maksettava hinta muodostuu yleensä erilaisen päätöksenteon seurauksena, kuin tavallisen osakeyhtiön osakkeista maksettava hinta ja että asunto-osakeyhtiön osakkeilla on huoneistossa asuvalle osakkaalle yleensä muutakin kuin rahassa mitattavaa arvoa. Jatkovalmistelussa onkin muun ohella arvioitava, tulisiko lunastushintaan sisältyä käyvän hinnan lisäksi myös jonkinlainen korvaus osakehuoneiston menettämisestä aiheutuvasta haitasta. Joka tapauksessa purkavan lisärakentamisen tapauksessa lunastushintaan vaikuttaa olennaisesti se, minkä ajankohdan käyvän arvon mukaan lunastus määritellään ja tällä voi olla vaikutusta myös siihen, missä määrin hankkeesta lunastuksen myötä pois jäävä osakas hyötyy lisärakentamisoikeudesta.

Lunastussääntelyä pohdittaessa arvioitavaksi tulee myös, kuka voi vastata lunastushinnan maksamisesta. Vaikka taloyhtiöllä lienee käytännössä vain harvoin sellaisia varoja joita voidaan käyttää lunastukseen, on sääntelyn lähtökohtana oltava, että taloyhtiö vastaa lunastushinnasta (esim. tarvittaessa järjestää lunastushinnan maksamisen toteuttajakumppanien kanssa). Lunastusta vaativalle ei saa syntyä riskiä lunastushinnasta vastaavan muun tahon maksukyvystä ja -halusta. Käytännössä mahdollisten lunastusta

vaativien osakkaiden määrään vaikuttaa se, kuinka tiukkaa määräenemmistövaatimusta päätöksentekoon sovelletaan. Esimerkiksi 9/10 -määräenemmistövaatimusten soveltaminen rajoittaisi lunastuksen tarvetta olennaisesti. Jatkovalmistelussa on arvioitava myös, miten voidaan tarkoituksenmukaisella tavalla varmistaa lunastusriitojen riittävän nopea ja asianosaisten oikeudet turvaava käsittely.

Lunastuksen lisäksi myös tavanomaiset yhtiökokouspäätöksen moittiminen ja vahingonkorvaus tulevat kyseeseen purkavan lisärakentamisen päätöksentekoon ja toteuttamiseen sovellettavina oikeussuojakeinoina.

3.7 Velkojiensuoja

Osakkaan ja taloyhtiön velkojan kannalta katsottuna nykylain purkavalle lisärakentamiselle asettamat rajoitukset helpottavat mm. vakuuksien arvonmuutosten ennakoitavuutta. Määräenemmistöpäätöksiin siirryttäessä tulee myös velkojiensuojan osalta arvioida tarve ja mahdollisuudet uudenlaisille malleille.

ARVIO: Jatkovalmistelun yhteydessä tulee arvioida, onko laissa tarpeen säätää yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa purkavan lisärakentamisen hankkeen valmistelusta velkojille ja/tai hankkia toteuttamiselle velkojien suostumus (vrt. esim. sulautumisen toteuttaminen). Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä osakkaiden ja osakkaita lainoittavien pankkien välisistä suhteista. Jatkovalmistelussa on tältä osin mahdollisuuksien mukaan arvioitava, voitaisiinko ja miten myös muutoin kuin lainsäädännöllä helpottaa laina- ja vakuusjärjestelyjen hoitamista

3.8 Purkavan lisärakentamisen toteuttaminen

Purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa seuraa toteutusvaihe, jonka aikana taloyhtiön vanhat rakennukset puretaan ja joka päättyy uusien osakehuoneistojen luovuttamiseen osakkaille. Tällä aikavälillä ratkaistavat kysymykset koskevat ainakin sitä, miten ja kenen toimesta purku- ja rakennustöitä valvotaan ja kenellä ja minkälainen vastuu on rakennustöiden virheistä, myöhästymisestä ja/tai kustannusten ylittymisestä. Lisäksi arvioitavaksi tulee, miten tarvittavista muutoksista rakennusaikana päätetään ja miten rakentamisen etenemisestä raportoidaan osakkaille.

ARVIO: Myös purkavan lisärakentamisen toteuttamisvaiheen osalta lähtökohtana tulisi olla taloyhtiön toiminnan tarkoitukseen perustuva liiketoimintariskin ottamisen kielto. Tämä edellyttänee käytännössä sitä, että hankkeessa on mukana asuntokauppalain mukaisista velvoitteista ja uusien asuntojen markkinoinnista vastaava toteuttajakumppani.

KYSYMYKSIÄ:

- Onko purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset mielestänne edellä tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita ratkaistavia kysymyksiä asiaan liittyy?
- Pidättekö edellä tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi riittävinä/tarpeellisina? Kommentit mahdollisista puutteista tai ongelmallisina pitämistänne ehdotuksista?
- Onko osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä mielestänne edellä tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita tiedontarpeita osakkailla on?

- Pitäisikö purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajalle jne.) säätää tarkemmin laissa?
- Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä säätää määräenemmistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?

4 Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Lainvalmisteluhankkeen aikataulu ja rajaus. Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi tarvittavat asunto-osakeyhtiölainsäädännön muutosehdotukset on tarkoitus valmistella ja hallituksen esitys antaa eduskunnalle kuluvan hallituskauden aikana.

VTT:n selvityksestä käy ilmi, että purkava lisärakentaminen on mahdollinen keino taloyhtiön rakennusten kunnossapidon edistämiseen ja tehokkaampaan rakentamiseen vain tiettyjen edellytysten toteutuessa (mm. käytettävissä oleva lisärakentamisoikeuden määrään ja asuntojen markkinahinta) eikä purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisella voida edistää taloyhtiöiden kiinteistönpitoa ja -kehittämistä kaikissa tapauksissa. Kiinteistökannan iästä johtuen jatkossa tullee yhä useammin vastaan tilanteita, joissa taloyhtiön rakennukset ovat niin huonossa kunnossa, että mittavat peruskorjaustarpeet olisi taloudellisesti järkevintä hoitaa purkamalla rakennus ja rakentamalla se kokonaan uudestaan. On esitetty, että purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen lisäksi tulisi selventää myös sitä, millä edellytyksillä voidaan päättää taloyhtiön rakennusten purkamisesta ja uusien rakentamisesta tilalle kunnossapitotyönä. Voimassa olevan lain on katsottu estävän tällaisen päätöksenteon, koska se sallii uudelleen rakentamisen kunnossapitotyönä vain silloin, kun taloyhtiön rakennukset ovat tuhoutuneet. Toisaalta voimassa oleva laki mahdollistaa taloyhtiön asettamisen selvitystilaan neljän viidesosan kannatuksella yhtiön kaikista osakkeista, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Uudelleen rakentamista kunnossapitotyönä arvioitaessa on otettava huomioon myös, että käytännössä purkukuntoon päätyneet rakennukset sijaitsevat usein sellaisilla alueilla, joissa kunnossapitotöiden vaikutus asuntojen markkinahintaan voi käytännössä olla vähäinen ja taloudellinen hyöty osakkaiden kannalta kyseenalainen. Näissä tilanteissa voitaisiin uudelleen rakentamisen lisäksi harkita esimerkiksi kiinteistön/rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista koskevan päätöksenteon helpottamista.

Muiden kuin purkavaan lisärakentamiseen suoraan liittyvien asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden ja -vaihtoehtojen arviointi ja toteuttaminen edellyttäisi tuekseen sellaista laajempaa vaikutusarviota, joka ei nyt käsillä olevan hankkeen aikataulun puitteissa ole mahdollista. Mahdollinen lainvalmistelutoimeksianto on rajattava koskemaan vain purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi tarvittavia asunto-osakeyhtiölain muutoksia.

Muun lainsäädännön/käytäntöjen muuttaminen ja kehittäminen. Purkavasta lisärakentamisesta tehdyt selvitykset osoittavat, että asunto-osakeyhtiölain lisäksi hankkeiden toteuttamiseen vaikuttavat olennaisesti ainakin maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö ja käytännöt (kaavoitus, rakentamismääräykset, maksut) sekä hankkeiden verokohtelu. Asunto-osakeyhtiölain muutosten lisäksi on esitetty arvioitavaksi sitä, tarvitaanko taloyhtiöiden omien ja/tai muiden toimijoiden purkavaan lisärakentamiseen liittyvien mahdollisuuksien parantamiseksi esimerkiksi julkisista varoista myönnettävää siltarahoitusta hankkeiden valmisteluaikana. Näiden muiden tekijöiden arviointi ja kehittäminen tulee erikseen arvioitavaksi toimivaltaisissa ministeriöissä.

Päätöksenteon helpottamisen lisäksi myös purkavaa lisärakentamista edistävien käytäntöjen ja toimintamallien (mm. rahoitus, yhteissuunnittelu toimijoiden kesken) kehittäminen on jatkossa tärkeää. Tarkoituksenmukaisia sääntelyratkaisuja arvioitaessa on syytä ottaa huomioon myös, minkälaisia asioita voidaan jättää kehittyvien yhteistyömallien myötä ratkaistaviksi. Tarvittavat asunto-osakeyhtiölain muutokset on siten tarkoitus valmistella avoimesti ja keskeisiä sidosryhmiä kuullen.

KYSYMYKSIÄ:

- Oletteko samaa mieltä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?
- Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun edellä mainitun lainsäädännön lisäksi muita lainsäädännön muutostarpeita, jotka olennaisesti helpottaisivat purkavaa lisärakentamista?