VALTIONEUVOSTON
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä & Markku Kiviniemi

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen



Marraskuu 2016

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016

KUVAILULEHTI

Julkaisija ja julkaisuaika	Valtioneuvoston kanslia, 15.11.2016
Tekijät	Terttu Vainio; Pertti Lahdenperä; Markku Kiviniemi
Julkaisun nimi	Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016
Asiasanat	Asunto-osakeyhtiö; lisärakentaminen; purkaminen
Julkaisuaika	Marraskuu, 2016 **Sivuja** 75 **Kieli** suomi

Tiivistelmä

Asunto-osakeyhtiön purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan rakennushanketta, jossa yhtiön omistama vanha asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan sitä suurempi kerrosala ja enemmän asuntoja. Tämä julkaisu käsittelee tämän tyyppistä hanketta pääasiassa vanhan asuinrakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa tietoa sen arvioimiseksi, minkälaisia vaikutuksia purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksenteon helpottamisella (siirtyminen yksimielisestä päätöksenteosta määräenemmistöpäätökseen) olisi osakkaille ja muille sidosryhmille. Tutkimusmenetelmiä ovat olleet kirjallisuustutkimus, henkilökohtaiset haastattelut, vuorovaikutteiset työpajat ja vertailulaskelmien laatiminen.

Verrattuna perusteellisesti korjattuun vanhaan rakennukseen ja asuntoihin, purkavan lisärakentamisen yhteydessä uusi rakennus voidaan suunnitella paremmin asumistarpeita vastaavaksi esimerkiksi asuntojen koon ja esteettömyyden osalta. Nämä ominaisuudet voivat olla ratkaisevia tietyille osakasryhmille (mm. ikääntyneet, liikuntarajoitteiset). Purkavan lisärakentamisen koko prosessi voi kestää jopa 6-10 vuotta. Purkavan lisärakentamisen hankkeessa puututaan tavanomaista peruskorjaushanketta ja siihen mahdollisesti liittyvää lisärakentamista huomattavasti tuntuvammin osakkaan hallintaoikeuteen ja oman asunnon suojaan. Osakkaiden päätöksentekoon purkavasta lisärakentamisesta näyttäisi liittyvän siitä syystä paljon tunteita.

Liitteet:
VN-TEAS tiedontarve; Työpajat ja haastattelut; Kuntakysely; Taloudelliset laskelmat

Tämä julkaisu on toteutettu osana valtioneuvoston vuoden 2016 selvitys- ja tutkimussuunnitelman toimeenpanoa (tietokayttoon.fi).

Julkaisun sisällöstä vastaavat tiedon tuottajat, eikä tekstisisältö välttämättä edusta valtioneuvoston näkemystä.

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare & utgivningsdatum	Statsrådets kansli, 15.11.2016		
Författare	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä, Markku Kiviniemi		
Publikationens namn	Rivning och tillbyggnad av Bostads Ab		
Publikationsseriens namn och nummer	Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 52/2016		
Nyckelord	Bostadsaktiebolag; rivning; tillbyggnad		
Utgivningsdatum	November, 2016	**Sidantal** 75	**Språk** finska

Sammandrag

Med rivning och tillbyggnad avses byggprojekt, där ett gammalt bostadshus rivs för att ge plats för en större våningsyta och fler bostäder. Den här publikationen tar upp projekt av det här slaget med tanke på Bostads Ab. Syftet har varit att ge information vad konsekvenserna är om beslut görs enklare (kvalificerad majoritet i stället enhälligt beslut) Som undersökningsmetoder har använts litteratur, personliga intervjuer, interaktiva workshopar och ekonomiska kalkyler.

Vid rivning och tillbyggnad behövs nästan alltid en planändring. Tillbyggnadsrättens omfattning, tomtens läge, kvaliteten på förberedelserna och många andra projektrelaterade faktorer avgör hur många år planändringen tar i anspråk. Det kan ta 6-10 år. Vid rivning och tillbyggnad behandlar besittningsrätt och skydd av egendom. Av denna anledning innebär beslutsfattandet en hel del känslor.

Bilaga:
Utrednings behöv
Workshop och intervjuarna
Förfrågan till kommuner
Ekonomiska kalkyler

Den här publikation är en del i genomförandet av statsrådets utrednings- och forskningsplan för 2016 (tietokayttoon.fi).

De som producerar informationen ansvarar för innehållet i publikationen. Textinnehållet återspeglar inte nödvändigtvis statsrådets ståndpunkt

DESCRIPTION

Publisher and release date	Prime Minister's Office, 15.11.2016		
Authors	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä, Markku Kiviniemi		
Title of publication	Tearing down and building more by limited liability housing company		
Name of series and number of publication	Publications of the Govenrment´s analysis, assessment and research activities 52/2016		
Keywords	Limited liability housing company; infill construction; demolish		
Release date	November, 2016	**Pages** 75	**Language** Finnish

Abstract

Tearing down and building more refers to a construction project in which an old residential building is demolished and one with a larger area and more apartments is built on the same site. This publication considers such a project from the viewpoint of the limited liability housing company. The aim is to provide information on consequences of easier decision making (majority decision instead unanimous decision). The research methods used included a literature review, personal interviews, interactive workshops and economical calculations.

Tearing down and building more type project almost always involves the amendment of the zooning. The scope of additional building rights, the plot location, the quality of preparations and many other, project-specific factors determine how many years project will take. It can be something between 6-10 years. This kind of project always addresses the ownership of an apartment. For this reason, decision-making involves a lot of emotions.

Appendix:

Acquisition of information
Workshops and interviewees
Inquiry to municipalities
Economic calculations

This publication is part of the implementation of the Government Plan for Analysis, Assessment and Research for 2016 (tietokayttoon.fi).

The content is the responsibility of the producers of the information and does not necessarily represent the view of the Government.

SISÄLTÖ

ESIPUHE 7

1. JOHDANTO 8

1.1 Purkava lisärakentaminen 8

1.2 Tavoite 8

1.3 Toteutus 8

1.4 Rajaus 9

2. ASUNTOKYSYNTÄ JA -KANNAN KEHITTÄMINEN 10

2.1 Aluerakenne ja asuntokysyntä 10

2.2 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve 13

2.3 Rakennusten purkaminen 14

2.4 Purkava lisärakentaminen kansantaloudessa 15

3. KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ 16

3.1 Tausta 16

3.2 Asunto-osakeyhtiölaki 16

3.3 Kaavamuutos maankäyttö- ja rakennuslaissa 22

3.4 Asuntokauppalaki 25

3.5 Ryhmärakennuttamislaki 27

4. OSAKKAIDEN NÄKEMYKSIÄ JA KOKEMUKSIA 29

4.1 Osakkaiden suhtautuminen lisärakentamiseen 29

4.2 Purkavan lisärakentamisen hankkeita 32

4.3 Hanke osakkaiden kannalta 34

5. PROSESSIKUVAUS 38

5.1 Rakennuksen elinkaari 38

5.2 Purkavan lisärakentamisen vaiheet 39

5.3 Esisuunnittelu 39

5.4 Hankesuunnittelu 41

5.5 Toteutuksen valmistelu 43

5.6 Rakentaminen 44

6. ORGANISOINTI JA TALOUS 46

6.1 Rahoitus- ja vakuusjärjestelyt 46

6.2 Organisoinnin perusvaihtoehdot 47

6.3 Muut organisointimahdollisuudet 51

6.4 Hankkeen talous 51

7. YHTEENVETO 57

LÄHTEET 63

LIITE A. TIEDONTARVE 66

LIITE B. TYÖPAJAT JA HAASTATTELUT 68

LIITE C. KUNTAKYSELY 74

LIITE D. ESIMERKKILASKELMAT 75

ESIPUHE

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite sujuvoittaa asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa. Tähän tavoitteeseen liittyen osana valtioneuvoston päätöksentekoa tukevaa selvitys- ja tutkimustoimintaa on käynnistetty tämä asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen -selvitys. Tutkimus sijoittuu Digitalisaatio, kokeilut ja normien purkaminen -kärkiteeman alle.

Asunto-osakeyhtiön purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan rakennushanketta, jossa vanhat asunnot puretaan ja tilalle rakennetaan enemmän asuntoja. Tämä selvitys käsittelee tämän tyyppistä hanketta asuinrakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa lainvalmistelutoimeksiannon antamista ja sisältöä koskevan päätöksenteon pohjaksi tietoa siitä, minkälaisia vaikutuksia purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisella (siirtyminen yksimielisyysvaatimuksesta määräenemmistöpäätöksiin) olisi.

Tutkimusmenetelmiä ovat olleet kirjallisuustutkimus, henkilökohtaiset haastattelut ja vuorovaikutteiset työpajat sekä vertailulaskelmien laatiminen. Selvitys käynnistyi huhtikuussa 2016 ja valmistui lokakuussa 2016.

Selvitystyön ohjausryhmään kuuluivat

- Antti Leinonen, oikeusministeriö (puheenjohtaja)
- Matleena Haapala, ympäristöministeriö
- Juha-Pekka Maijala, ympäristöministeriö
- Sari Sontag, valtiovarainministeriö ja
- Markus Tervonen, oikeusministeriö.

Myös ohjausryhmä on tuonut näkemyksiään työhön. Ohjausryhmä ja tutkimusryhmä kiittävät lämpimästi kaikkia työpajojen osanottajia ja haastateltuja asiantuntijoita.

1. JOHDANTO

1.1 Purkava lisärakentaminen

Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan tonttien uudelleen rakentamista siten, että vanhat rakennukset puretaan joko kokonaan tai osittain uuden suuremman rakennusmassan tieltä. Mikäli rakennukset puretaan kokonaan, rakennusoikeuden käyttö voidaan suunnitella ilman vanhojen rakennusten asettamia rajoitteita. Asunto-osakeyhtiöiden omistajille tämä voi olla vaihtoehto vanhan rakennuksen peruskorjaukselle.

Purkava lisärakentaminen on yksi tapa toteuttaa kasvavien kaupunkiseutujen yleistä täydennysrakentamisen tavoitetta. Ympäristöministeriö pyrkii osaltaan edistämään täydennysrakentamista ja on etsinyt sen sujuvoittamiseen keinoja pääkaupunkiseudun kaupunkien kanssa (Rakli, 2015). Täydennysrakentamista on selvittänyt kuntien kanssa myös Uudenmaanliitto (2014, 2015a, 2015b). Purkavasta lisärakentamista ei ole juurikaan tehty tutkimuksia, vaan kohteena on ollut lähinnä lisärakentaminen vanhat rakennukset säilyttäen (esim. Tolvanen, 2009; Panschin, 2009; Lukkarinen, 2011; Seppälä, 2013; Nykänen et al., 2013).

Asunto-osakeyhtiölain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan osakkaiden yksimielinen päätös. Tästä syystä purkava lisärakentaminen ei nykyisellään ole todellinen vaihtoehto yhdyskuntarakenteen tiivistämisessä. Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen peruskorjaustarpeet ovat kuitenkin kasvussa johtuen kiinteistökannan ikärakenteesta ja monissa tapauksissa uudelleenrakentaminen voi olla välttämätöntä. Erityisesti tällöin on perusteltua kytkeä päätöksentekoon myös mahdollisuus arvioida lisärakentamisen toteuttamista samassa yhteydessä.

1.2 Tavoite

Tämän selvitystyön tavoitteena on ollut lisätä ymmärrystä purkavan lisärakentamisen keinoista, mahdollisuuksista ja vaikutuksista ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön näkökulmasta (liite A). Työn keskiössä on ollut hallitusohjelmaan perustuvat tavoite purkavan lisärakentamiseen ryhtymisen päätösvaatimusten helpottamisesta siirtymällä yksimielisestä päätöksenteosta määräenemmistöpäätöksiin sekä siihen liittyen

- maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautuminen eri osapuolten kesken
- hankkeiden rahoitus ja vakuudet sekä markkinat ja asuntokauppa
- osakkaiden tiedontarve päätöksenteossa ja muutokset taloyhtiön hallinnossa sekä
- osakkaiden yhdenvertainen kohtelu, vähemmistösuoja, asumisturva ja asumisolot.

1.3 Toteutus

Selvitys tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa ministeriöiden edustajista koostuvan ohjausryhmän ja sidosryhmien edustajien kanssa. Työmenetelmänä on käytetty työpajoja, jotka auttoivat jäsentämään moniulotteisen kysymyksen ja toivat esille sidosryhmien erilaisia näkemyksiä. Työpajojen osanottajien ja haastateltujen nimet löytyvät liitteestä B.

Työpajoja järjestettiin huhti–syyskuun 2016 aikana neljä teemoinaan

- purkavan lisärakentamisen toteutusvaihtoehdot ja vaihtoehtojen reunaehdot
- asunto-osakeyhtiön päätöksenteko purkavassa lisärakentamisessa
- purkavan lisärakentamisen yhteistyömallit (GSP Group Oy:n järjestämä työpaja) ja
- purkava lisärakentaminen osakkaiden ja asukkaiden kannalta.

Olennainen osa työpajojen valmistelua oli perehtyminen aihepiirin lainsäädäntöön, tutkimuksiin ja muuhun kirjallisuuteen sekä kohteisiin, joissa oli tehty tai käynnissä purkava lisärakentaminen. Työpajoissa käsiteltyjä asioita täydennettiin asiantuntijahaastatteluilla. Lisäksi 18 kuntaa (liite C) otti kantaa asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkamisen yleisyyteen.

Kerätyn aineiston perusteella laadittiin purkavan lisärakentamisen prosessikuvaus ja vaihtoehtoja sen organisoinnille. Taloudellisista vaikutuksista laadittiin itsenäisiä esimerkkejä sekä vertailu peruskorjaukseen.

1.4 Rajaus

Tässä selvityksessä keskitytään lähinnä päätöksenteon sekä asukas- ja osakasvaikutusten kannalta laajimpaan purkavan lisärakentamisen tapaukseen, jossa kaikki osakkaiden hallinnassa olevat asunnot puretaan uusien asuntojen tieltä. Näissä tapauksissa on hankkeen laajuuden takia todennäköisintä löytää toimiva taloudellinen yhtälö ja ratkaisu rakennusten sijoittelulle. Taloyhtiökohtaisesti tehtyjä tarkasteluja voidaan toki soveltuvin osin käyttää myös suppeampien (vain osa rakennuksista puretaan) ja laajempien hankkeiden (purkavan lisärakentamisen hankkeessa mukana useampia taloyhtiö) suunnittelussa.

Taloudellisista vaikutuksista laadituissa esimerkeissä on oletettu asunto-osakeyhtiön omistavan tontin. Esimerkkien tuloksia ei voi sellaisenaan soveltaa vuokratontteihin, koska niihin kuntien täydennysrakentamisen taloudelliset kannustimet ovat erilaiset kuin omistustonteille. Eroja tuottavat myös vuokraoikeuden ehdot ja kiinteistöjen verotus. Oman tontin ja vuokratontin taloudellisia reunaehtoja on käsitelty Asunto-osakeyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen julkaisussa (Nykänen et al., 2013).

Selvityksen tuloksia tullaan käyttämään asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan lainvalmistelun toimeksiannon antamista koskevassa päätöksenteossa ja sisällön määrittelyssä. Tässä vaiheessa tarkastellaan purkavaa rakentamista vielä pääosin hankkeiden sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten kannalta. Voimassa olevaa sääntelyä ja sen taustoja on kuvattu sen verran, mitä eri toimijoiden roolien ja vastuiden sekä purkavan lisärakentamisen reunaehtojen selventämiseksi on ollut tarpeen. Yhteenvedossa on joitakin kannanottoja purkavan lisärakentamisen suhteesta asunto-osakeyhtiölain keskeisiin periaatteisiin ja toimintamalleihin.

Selvitys keskittyi asunto-osakeyhtiöihin, joissa asuinpinta-alan osuus on asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yli puolet kerrosalasta. Tämä rajaa ulkopuolelle kaikki ei-asuinrakennukset ja asuinrakennuksista yksittäisten kotitalouksien omistamat omakotitalot ja kiinteistö-osakeyhtiöiden omistamat vuokratalot.

2. ASUNTOKYSYNTÄ JA -KANNAN KEHITTÄMINEN

2.1 Aluerakenne ja asuntokysyntä

Väestön kasvu keskittyy

Tilastokeskuksen syksyn 2015 väestöennusteen mukaan Manner-Suomen väestö kasvaa seitsemän prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Kasvu keskittyy muutamille kaupunkiseuduille (Taulukko 1). Suhteellisesti suurin väestökasvu on Helsingin ja Oulun seutukunnissa, missä väestö kasvaa viidenneksellä.

Taulukko 1. Väestöennuste (Tilastokeskus, 2015).

	2015	2040	Muutos
Helsingin seutukunta	1 498 100	1 790 200	19 %
Oulun seutukunta	245 000	292 100	19 %
Tampereen seutukunta	394 700	456 200	16 %
Vaasan seutukunta	101 500	113 900	12 %
Kuopion seutukunta	134 100	149 400	11 %
Turun seutukunta	322 600	355 600	10 %
Jyväskylän seutukunta	181 100	199 900	10 %
Muu Suomi	2 765 200	2 669 700	- 3 %
Manner-Suomi	5 461 100	5 827 100	7 %

Koko Helsingin seutukunnan väestökasvu on 276 000 henkilöä, joka on noin Espoon ja Kauniaisten yhteinen tämän hetkinen asukasluku. Väestön kasvu keskittyy Helsinkiin, Vantaalle, Espooseen ja Kauniaisiin eli Pääkaupunkiseudulle. Siellä väestö lisääntyy 230 000 henkilöllä. Määrä vastaa Tampereen kaupungin nykyistä asukasmäärää.

Tilastokeskuksen väestöennuste on laadittu 2015 ja perustuu edellisvuosien toteutuneeseen kehitykseen. Ennuste antaa kaupunkien väestökehityksestä varovaisen arvion. Kansantalouden tilan takia työperäinen liikkuvuus on ollut melko vähäistä. Mikäli talouden tila kohenee ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy, voi suurille kaupunkiseuduille keskittyä tätäkin suurempi osa Suomen väestöstä (Aro, 2016).

Virallisesta väestöennusteesta (A) ja kaupungistumisen kiihtymisestä (B) johdettuna asuntotuotannon tarve tulevan 25 vuoden aikana asettuu 618 200–760 000 asuntoyksikköön (taulukko 2). Puolet uusista asunnoista olisi rakennettava Helsingin seutukuntaan. Tampereen seutukunnan osuus tarvittavista uusista asunnoista on noin 10 prosenttia, Oulun seutukunnan kahdeksan prosenttia ja Turun seutukunnan seitsemän prosenttia.

Helsingin seudun asuntotuotannon tarve on jo matalammassa vaihtoehdossa suurempi kuin vuosina 1990–2015 toteutunut tuotanto. Muilla suurilla kaupunkiseuduilla vasta kaupungistumiskehityksen kiihtyminen tarkoittaisi 25 vuoden aikana toteutunutta rakentamisesta mittavampaa tuotantotarvetta.

Taulukko 2. Toteutunut ja ennakoitu asuntotuotanto (Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot; Vainio, 2016).

	Asuntokanta 2015	Asuntotuotanto 1991–2015	Asuntotuotanto A 2016–40	Asuntotuotanto B 2016–40
Helsingin seutukunta	764 000	247 200	272 500	365 200
Oulun seutukunta	121 000	53 600	42 800	65 500
Tampereen seutukunta	210 000	70 600	58 300	83 700
Vaasan seutukunta	55 500	14 200	13 200	18 000
Kuopion seutukunta	71 500	21 100	17 000	24 000
Turun seutukunta	177 000	47 900	40 800	56 000
Jyväskylän seutukunta	96 000	34 700	21 800	33 100
Muu Suomi	1 423 000	325 700	151 800	115 000
Manner-Suomi	2 918 000	815 000	618 200	760 500

Kaupunkiseutujen väestönkasvu on johtanut hajaantuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Se on kasvattanut kuntien yhdyskuntatekniikan ja liikenteen virtoja, koska hajanaisessa rakenteessa joukkoliikenne on epätaloudellinen vaihtoehto. Tuleva asuntotuotanto olisi ekologisesti viisasta ohjata olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, jotta nykyistä infrastruktuuria voitaisiin hyödyntää mahdollisimman pitkälle ja välttää mittavat lisäinvestoinnit (Nykänen et al., 2013). Tiiviillä yhdyskuntarakenteella vaikutetaan positiivisesti myös työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen (Loikkanen & Laakso, 2013).

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on resurssitehokasta ja yksi keskeisimmistä keinoista alueiden eheyttämiseksi. Asukkaiden ja kuntalaisten näkökulmasta täydennysrakentaminen on keino turvata vanhenevan asuinalueen elinvoimaisuus ja palvelut. Usein täydennysrakentaminen mahdollistaa myös ympäristön viihtyisyyden parantamisen osana alueen laajempaa uudistamista (Rakli, 2015).

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset

Valtio on tehnyt maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen kanssa (Ympäristöministeriö, 2016). Sopimuksilla pyritään lisäämään kaupunkiseutujen kilpailukykyä vahvistamalla kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmien ratkaisemisessa.

Helsingin seudulla on sovittu asuntoasemakaavoituksen merkittävästä lisäämisestä. Sopimuksen tavoitteena on kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti. Tavoitteena on 60 000 asunnon rakentaminen sopimuskautena 2016–2019.

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat laatineet Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman ja Helsingin seudun asuntostrategian 2025, joissa on otettu kantaa myös täydentävän asuntorakentamisen tarpeeseen ja toteutukseen (Helsingin seutu 2015a & 2015b). Asuntostrategian tavoitteiden mukaisesti kunnat tukevat aktiivisesti yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja laadukkaan elinympäristön kehittämistä muun muassa varmistamalla täydennysrakentamisen mahdollisuudet asemakaavoituksessa. Täydennysrakentamisesta osoitetaan ja toivotaan erityisesti Kehäradan ja Länsimetron asemien sekä Raidejokerin pysäkkien vaikutusalueelle.

Pelkästään Helsingissä on 15 rautatieasemaa ja 18 metroasemaa. Jatkossa raideverkko täydentyy uusilla poikittaisilla yhteyksillä. Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteena on asemanseutujen kaupunkirakenteen tehostaminen ja maankäytön tiivistäminen. Tavoitteena on, että yhä useammalla helsinkiläisellä olisi tulevaisuudessa mahdollisuus hyödyntää raideliikennettä. Tämä tavoite edellyttää asukasmäärän lisäämistä verkoston saavutettavuusalueella.

Laskennallisesti 1960-, 70-, ja 80-lukujen yksityisten omistamien asuntokiinteistöjen muodostama maa-ala kilometrin säteellä asemista on yli kolme neliökilometriä, mikä teoriassa sisältää potentiaalin kymmenille tuhansille asunnoille. Kaikkien näiden asunto-osakeyhtiöiden kohdalla purkava lisärakentaminen ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista. Osassa investoinnit peruskorjauksiin on tehty hiljattain tai alueisiin ja rakennuksiin liittyy arvoja, joiden takia purkaminen ei tule kysymykseen.

Helsingin kaupunki on tutkinut purkavaa lisärakentamista kaupunkikehityksen työkaluna ja todennut, että tiettyjen ehtojen täyttyessä se voisi olla täysin perusteltu kaupungin kehittämisen sekä alueiden ja kiinteistöjen uudistamisen keino. Laajamittaiseen tai säännönmukaiseen käyttöön siitä ei olisi, vaan jokainen tapaus on tutkittava erikseen (Helsingin kaupunki, 2013). Kuntakyselyn vastauksessa Helsinki totesi purkavaa lisärakentamista käytettävän todennäköisesti kaupunkikehityksen työkaluna.

Tampereen seudun sopimuksen painopisteenä on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ohjaamalla asumista, työpaikkoja ja palveluja nykyiseen rakenteeseen, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Sopimuskauden asuntotuotantotavoite on hieman alle 13 000 asuntoa. Täydennysrakentaminen keskittyy Tampereen kaupungin alueelle. EHYT hankkeessa (Tampere, 2016a) on etsitty asuinkortteleista täydennysrakentamiselle sopivia kohteita lähtökohtanaan vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Kaupunki tukee asunto-osakeyhtiöitä monin tavoin täydennysrakennushankkeiden käynnistämisessä (Tampere, 2016b). Purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksiin ja kohteisiin ei EHYT hankkeessa otettu kantaa. Kuntakyselyn vastauksessa Tampere totesi kaavamuutosten todennäköisesti käynnistävän purkavaa lisärakentamista.

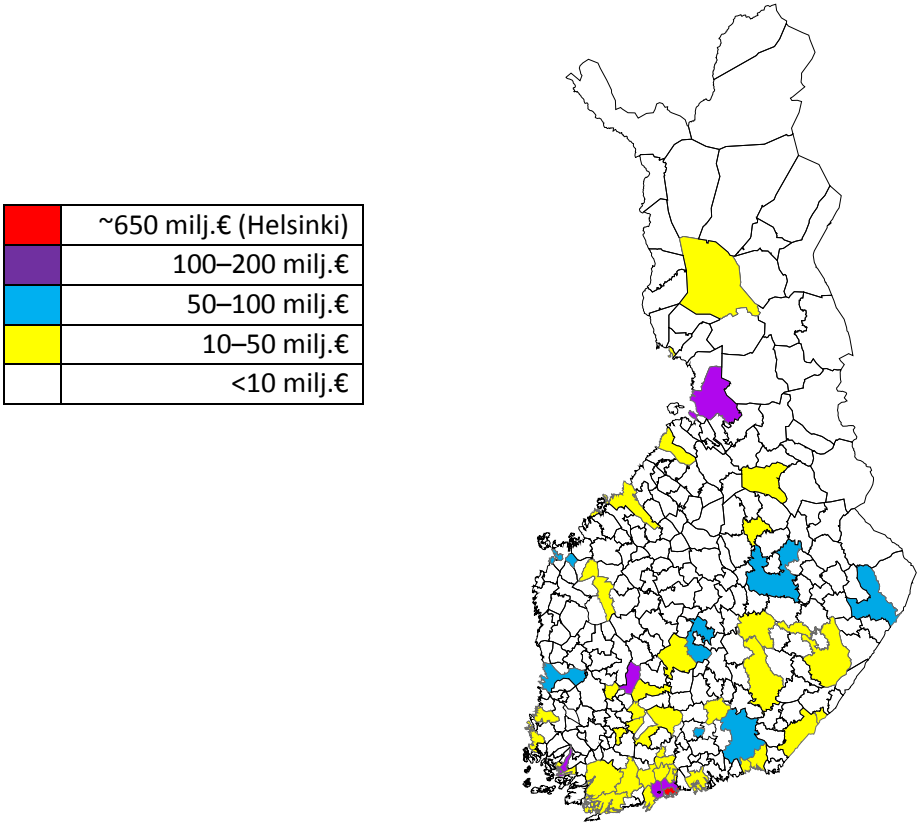
Turun seudulla asuntotuotantotavoite on noin 10 000 asuntoa. Maankäytön painopisteenä on keskustojen, keskeisten taajama-alueiden sekä asemanseutujen kehittäminen. Turun seudun rakennemallissa (Pöyry, 2012) on tunnistettu täydennysrakentamiseen sopivia alueita muun muassa lähiökehältä ja joukkoliikenteen runkolinjojen varrelta. Kuntakyselyn vastauksessa Turku totesi, että purkava lisärakentaminen -hankkeita tulee olemaan alueilla, missä tehdään kaavamuutoksia.

Myös Oulun seudulla tavoitteena on tukeutua nykyiseen taajamarakenteeseen. Yleiskaavoituksen yhteydessä on tutkittu kaupungin täydennysrakennuspotentiaalia ja todettu Oulu väljästi rakennetuksi kaupungiksi, jossa on runsaasti täydennysrakennuspotentiaalia. Täydennysrakentamista ohjataan keskustaan ja julkisen liikenteen reittien varrelle (Oulu, 2011). Selvityksessä todetaan, että täydennysrakentaminen on yleensä toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista, mutta paikoin on edullista korvata vanha rakentaminen tehokkaammalla. Kuntakyselyn vastauksessa todetaan lisäksi, että keskustan välittömässä läheisyydessä on alueita, joiden maankäyttöä kaupunki haluaa tehostaa. Tehostamiseen käytetään monia keinoja mukaan lukien vanhojen rakennusten korvaaminen maankäytön suhteen tehokkaammilla uusilla rakennuksilla.

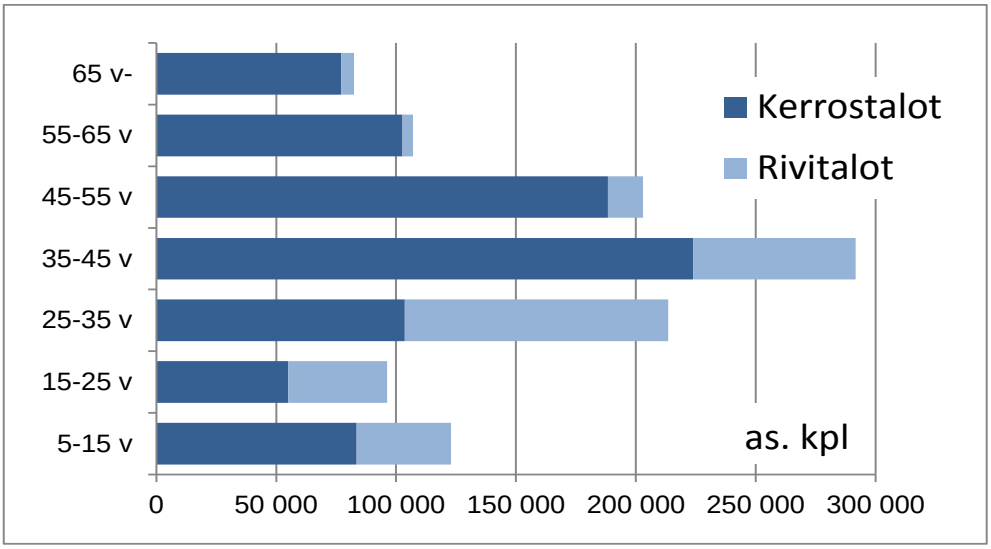
2.2 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve

Suomen nykyisen asuntokannan muodostavat 1,3 miljoonaa rakennusta ja 2,9 miljoonaa asuntoa. Rakennuksista 7 prosenttia ja asunnoista 40 prosenttia on asunto-osakeyhtiöissä (Tilastokeskus, Rakennukset ja kesämökit). Asuinrakennusten yhteenlaskettu vuosittainen korjaustarve on noin 9,4 miljardia euroa (Vainio & Nippala, 2016). Asunto-osakeyhtiöiden vastuulla olevien korjausten osuus on siitä noin 3 miljardia euroa. Asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta 60 prosenttia sijoittuu samoihin 7 seutukuntaan kuin suurin suhteellinen asuntotuotantotarve. Kuva 1 esittää keskimääräisen vuotuisen korjaustarpeen kunnittain. MAL sopimuksen piiriin kuuluvien suurien kaupunkien (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku ja Oulu) osuus korjaustarpeesta on 45 prosenttia.

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen arvo on ollut viime vuosina 2,0–2,3 miljardia euroa, noin kaksi kolmasosaa tarpeesta. Vaikka korjaustoiminta on vilkastunut verrattuna edellisiin vuosikymmeniin, taloyhtiöiltä jää edelleen korjauksia tekemättä. Tämä kasvattaa edelleen korjausvelkaa, josta suurin osa muodostui jo 1990-luvulla. Asunto-osakeyhtiöiden asunnoista 25 prosenttia on rakennettu rakentamisen ”hulluina vuosina” 1970-luvulla (Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot), jolloin suureen kysyntään vastattiin teollisella elementtirakennustekniikalla (Kuva 2).



Kuva 1. Asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten korjaustarve 2016–2025 vuosittain.



Kuva 2. Ennen vuotta 2010 rakennettujen asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikäjakauma mittayksikkönä asuntojen lukumäärä (Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot).

Verrattuna historialliseen kaupunkikehitykseen, asuntotuotantoa sijoittui silloin kaupunkien väljästi rakennettuihin lähiöihin. Jos rakennuksen ylläpitoa on laiminlyöty, juuri tämän ikäisillä rakennuksilla on edessä mittavat peruskorjaukset. Tilastojen valossa näyttäisikin siltä, että entistä useammin tullaan harkitsemaan purkavaa lisärakentamista. Purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen vaikuttavat lukuisat hankekohtaiset tekijät, joihin on mahdotonta ottaa kantaa pelkästään yleisten tilastojen perusteella.

2.3 Rakennusten purkaminen

Kun ympäristöministeriön toimesta tutkittiin Suomen rakennuskannan kehitysmahdollisuuksia (Vainio & Nippala, 2014), nostettiin sidosryhmätyöskentelyssä yhtenä toimenpiteenä esille rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla. Vuokratalojen omistajat ovatkin purkaneet jonkin verran huonokuntoisia vuokrataloja ja rakentaneet samalla tontille enemmän asuntoja. Tontin uudelleen rakentamisella on voitu tuoda alueelle uudenlaista asuntotarjontaa esimerkiksi rakentamalla siihen sekä vuokra-asuntoja että omistusasuntoja.

Väestörekisterikeskuksen ylläpitämän rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuosina 2010–2015 purkulupaa hakeneiden rivitalojen keski-ikä on ollut 42 vuotta (mediaani-ikä 38 vuotta) ja kerrostalojen keski-ikä 59 vuotta (mediaani-ikä 44 vuotta). Vuosittain purkulupia on haettu rivi- ja kerrostaloille 25 ja niistä asunto-osakeyhtiöille 5.

Osana tätä selvitystyötä kysyttiin Rakennustarkastusyhdistyksen jäseniltä asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkamisesta. Kysymyksiin vastasi 18 kunnan edustajat (liite C). Heidän mukaansa yhteydenottoja purkusuunnitelmista on tehty vain satunnaisesti tai ei lainkaan. Purkamisen ei odoteta yleistyvän. Kysymys esitettiin yleisellä tasolla, eli siinä ei kysytty mahdollisen lakimuutoksen vaikutusta.

Vastaajien yleinen arvio oli, että asunto-osakeyhtiöiden rakennuksia tullaan purkamaan hyvin vähän. Purkamisen syinä isoissa kaupungeissa ovat korkeat peruskorjauskustannukset ja muissa kunnissa rakennusten tyhjeneminen. Kyselyyn vastanneista kunnista Helsingissä,

Tampereella, Turussa ja Oulussa purkava lisärakentaminen nähdään mahdollisena kaupunkikehityksen työkaluna. Lisäksi Vantaalla on jo viety läpi useita purkavan lisärakentamisen hankkeita.

2.4 Purkava lisärakentaminen kansantaloudessa

Kansantalouden tasolla mitattavia vaikutuksia saadaan toimenpiteistä, jotka ovat suhteellisen suuria. Suomen BKT oli vuonna 2015 noin 210 mrd. euroa ja siihen suhteutettuna asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen on vuosittain suuruusluokaltaan noin prosentin verran. Toistaiseksi purkavan lisärakentamisen hankkeita on ollut satunnaisesti ja hankkeet ovat olleet taloudelliselta arvoiltaan pieniä, joten niillä ei ole ollut kansantaloudellisia vaikutuksia.

Asunto-osakeyhtiöiden omistaman asuinrakennuskannan ikärakenteen perusteella kiinnostus purkavaan lisärakentamiseen tai kunnossapidon luonteiseen rakennusten uudelleen rakentamiseen tulee lisääntymään. Purkavan lisärakentamisen potentiaali on pitkällä aikavälillä nyt toteutunutta huomattavasti suurempi. Kansantalouteen purkavan lisärakentamisen hankkeet vaikuttavat sekä kasvattamalla kansantalouden investointeja että lisäämällä kotitalouksien reaalivarallisuutta.

Paikallisesti vaikutus on merkittävä. Julkisen talouden kannalta purkava lisärakentaminen ja täydennysrakentaminen mahdollistavat tonttien paremman hyödyntämisen ja tiiviimmän rakentamisen sekä säästävät näin julkisten palvelujen investointien ja tuottamisen kustannuksissa. Täydennysrakentaminen säästää maata muuhun kuin asumisen käyttöön. Tiivis rakentaminen tuo siten kansantaloudellisia hyötyjä mahdollistaen palvelusektorin kasvun sekä taloudellisen aktiviteetin lisääntymisen. Keinot, joilla tiivistä rakentamista voidaan edesauttaa, ovat kansantalouden kannalta tutkimisen arvoisia.

3. KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

3.1 Tausta

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään taloyhtiön osakkaiden, johdon ja velkojien asemasta ja keskinäisestä suhteesta. Muita yhteiskunnan kannalta tärkeitä asunto-osakeyhtiöiden toiminnan reunaehtoja sisältyy erityislainsäädäntöön, kuten rakentamis-, maankäyttö-, vero- ja ympäristölainsäädäntöön. Mainittujen säännösten ja niiden soveltamiskäytäntöjen vaikutus yhtiön päätöksentekoon ja käytettävissä oleviin vaihtoehtoihin vaihtelee tapauskohtaisesti. Purkavan lisärakentamisen tosiasiallisen potentiaalin ja toteuttamisvaihtoehtojen kannalta niillä arvioidaan olevan asunto-osakeyhtiölain ohella huomattava vaikutus.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain valmistelun aikaan ei tiettävästi ollut tiedossa sellaisia purkavan lisärakentamisen hankkeita, joiden pohjalta asian tarkempaa sääntelyä laissa olisi voitu arvioida. Tästä johtuen asunto-osakeyhtiölaissa ja/tai sen esitöissä ei ole nimenomaisesti otettu kantaa sellaiseen purkavaan lisärakentamiseen, jota tämä selvitys koskee. Oikeuskirjallisuudesta, taloyhtiöiden käytännöistä tai yleisestä hyvästä hallintotavastakaan ei ole sellaisenaan juuri saatavissa johtoa siihen, miten purkavan lisärakentamisen hankkeen reunaehtoja ja toteuttamista olisi arvioitava asunto-osakeyhtiöoikeuden yleisten periaatteiden ja taloyhtiöiden nykykäytännön perusteella. Yhtiön toiminnan tarkoitusta ja osakkaan hallintaoikeuteen puuttumista koskevista lain säännöksistä on kuitenkin vakiintuneesti katsottu seuraavan, että purkava lisärakentaminen edellyttää taloyhtiön kaikkien osakkaiden yksimielistä päätöstä.

Taloyhtiöiden toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen edellyttää, että purkavan lisärakentamisen päätöksenteko ja toteuttaminen sovitetaan mahdollisimman hyvin yhteen lain keskeisten periaatteiden ja toimintamallien kanssa. Seuraavassa käydään selvityksen kannalta tarkoituksenmukaisessa laajuudessa läpi niitä taloyhtiön toiminnan tarkoitusta ja sen toteuttamista, osakkaiden päätöksentekoa ja oikeussuojakeinoja koskevia säännöksiä, joilla arvioidaan olevan selkeä yhteys purkavasta lisärakentamisesta päättämiseen ja hankkeen toteuttamiseen (kpl 3.2). Lainsäädännöllisen taustan kuvaamisen lisäksi osiossa on tarkoitus mahdollisuuksien mukaan kuvata ja selventää sitä, miten lakia käytännössä sovelletaan. Tämä mahdollistaa osaltaan myös sen arvioinnin, miten purkavan lisärakentamisen hankkeita voidaan käytännössä toteuttaa. Toiseksi on lyhyesti kuvattu purkavan lisärakentamisen hankkeen lähtökohtia maankäyttö- ja rakennuslain maankäytön suunnittelua koskevien säännösten kannalta (kpl 3.3). Kolmanneksi kuvaillaan asuntokauppalakia siltä osin, kun se asettanee vaatimuksia purkavan lisärakentamisen hankkeille (kpl 3.4). Viimeinen osio (kpl 3.5) tarkastelee ryhmärakennuttamislakia.

3.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus

Asunto-osakeyhtiön toiminnan olennainen sisältö on rakennuksen pitäminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (HE 24/2009 vp., s. 19). Asunto-osakeyhtiö on laissa määritelty sellaiseksi osakeyhtiöksi, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja

hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (AOYL 1:2.1 §).

Osakkeen omistajan oikeudet

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Osakkaan kannalta huoneiston hallintaoikeus vastaa käytännössä pitkälti omistusoikeutta. Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa huoneistoa ja muuta tilaa, oikeus ja velvollisuus huolehtia tilan kunnossapidosta sekä oikeus tehdä muutostöitä hallitsemassaan tilassa. Yhtiö voi rajoittaa osakkaan hallintaoikeutta vain asunto-osakeyhtiölaissa säännellyillä tavoilla, mistä seuraa, että hallintaoikeuden rajoittaminen tai muuttaminen edellyttää yleensä osakkaan suostumusta (ks. AOYL 6:35 § ja HE 24/2009, s. 145).

Asunto-osakeyhtiön vastuut

Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti (AOYL 1:5.1 §). Tällaista toimintaa on muun muassa kiinteistön ja rakennusten ylläpito (kunnossapito mukaan lukien) sekä rakennusten ja kiinteistön kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti (HE 24/2009, s. 50). Asumistarpeiden tyydyttämiseksi yhtiö huolehtii yleensä myös asumiseen liittyvistä tavanomaisista peruspalveluista (mm. huoneistojen lämmitys, käyttövesi, jätehuolto, muut tilat, perusoperaattoripalvelut).

Toiminnan periaatteet

Taloyhtiölle sallitaan sen pääasialliseen toimintaan liittyvä muu toiminta, jossa ei oteta liiketoimintariskiä (Jauhiainen et al., 2013, s. 26). Yhtiön hallinnassa olevien tilojen mahdollista vuokraustoimintaa lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiö ei saa ilman kaikkien osakkaiden suostumusta harjoittaa toimintaa, johon liittyy vastaava riski kuin elinkeinotoimintaan (HE 24/2009, s. 51). Asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia harjoittaa riskipitoista toimintaa rajoittavat myös yhtiövastiketta ja uudistuksia, lisärakentaminen mukaan lukien, koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset. Esimerkiksi uusien huoneistojen rakentamiseen vastikerahoituksella vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus riippumatta siitä, jäävätkö huoneistot yhtiölle esimerkiksi vuokrauskäyttöön tai onko ne tarkoitus luovuttaa myöhemmin edelleen osakehuoneistoiksi.

Yhdenvertaisuusperiaate

Osakkaiden yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiölain keskeisistä periaatteista. Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella (AOYL 1:10 §). Osakkaalla on siten lähtökohtaisesti oikeus luottaa toisaalta siihen, että hänen osakkeensa tuottavat samat oikeudet kuin muut osakkeet ja toisaalta siihen, että yhtiöjärjestyksestä johtuvat erilaiset osakeoikeudet ovat pysyviä. Osakkai-

den oletetaan hyväksyneen osakkeet hankkiessaan muun muassa sen, että mm. yhtiön vastuulla olevan rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitokulut jaetaan vastikeperusteen mukaisesti. Osakeoikeuksia voidaan kuitenkin lain sallimin keinoin muuttaa, jolloin yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta on keskeistä kiinnittää huomiota arvon säilymiseen (HE 24/2009, s. 54-55).

Yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan yhtiökokouksen ja yhtiön johdon päätöksiin sekä yhtiön johdon muihin toimenpiteisiin. Yhdenvertaisuusperiaate voi tulla sovellettavaksi myös silloin, kun yhtiökokouksen päätös on tehty määräenemmistöllä. Päätöksen tekeminen määräenemmistöllä saattaa kuitenkin olla viite siitä, että päätöstä pidetään yleisesti osakkeenomistajien etujen mukaisena. Mahdollisuus vedota muihin osakkeenomistajien vähemmistöä suojaaviin säännöksiin ei estä yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista (HE 24/2009, s. 54).

Esimerkiksi 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. Kun arvioidaan taloyhtiön päätöksen tai toimenpiteen suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen, merkitystä on sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeiden eli osakkaiden hallinnassa olevien osakehuoneistojen arvoon. Yhdenvertaisuusarvioinnin kannalta ei siten ole merkitystä sillä, miten muutos edistää päätöksentekohetkellä huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumista (HE 24/2009, s. 54-56).

Yhdenvertaisuusperiaate rajaa yhtiökokouksen ja yhtiön johdon päätösvaltaa ja helpottaa taloyhtiön toiminnan ennakointia yksittäisen osakkaan kannalta. Toisaalta yhtiökokouksen enemmistö voi aina päättää tarkoituksenmukaisena pitämästään lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesta päätösvaihtoehdosta, koska yhdenvertaisuusperiaatetta ei sovelleta tarkoituksenmukaisuuskysymyksiin.

Osakkaiden päätöksenteko

Taloyhtiön osakkaat käyttävät ylintä valtaa päätettäessä taloyhtiön merkittävistä yhteisistä asioista. Osakkaat päättävät yhtiön asioista yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen tärkeimmät tehtävät ovat taloyhtiön hallituksen jäsenten valinta sekä päätökset esimerkiksi yhtiövastikkeesta, merkittävistä yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, lainan ottamisesta yhtiölle ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Käytännössä osakkaiden intressit taloyhtiössä voivat olla hyvin erilaiset riippuen osakehuoneiston käyttötarkoituksesta (asunto, liikehuoneisto) tai osakeomistuksen tavoitteista (asuminen, yritystoiminta, sijoitus).

Hallinnon järjestäminen

Hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on huolehtia taloyhtiön hallinnosta sekä yhtiön kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan järjestämisestä asunto-osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, taloyhtiöiden 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.

Hallituksen ja isännöitsijän toimintaa ohjaava pääperiaate on toimia huolellisesti ja yhtiön edun mukaisesti (AOYL 1 luvun 11 §). Huolellisuusvaatimuksen täyttäminen ei edellytä sitä, että hallituksen jäsenet olisivat kiinteistöalan ammattilaisia, erikseen kiinteistönpitoon koulutettuja tai että kaikkien päätösten valmistelu olisi täydellistä. Käytännössä päätöksiä tehdään taloyhtiössä usein epävarmuuden vallitessa, esimerkiksi sen vuoksi, että päätöksen merkitys ei ole niin suuri, että kaikenkattavat selvitykset olisivat tarkoituksenmukaisia. Taloyhtiön päätöksiä on toisaalta valmisteltava sitä huolellisemmin, mitä suurempi taloudellinen intressi tai riski niihin liittyy. Riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto, jonka perusteella on tehty johdonmukainen päätös, eivätkä päätöksen tekoon ole vaikuttaneet hallituksen jäsenten tai isännöitsijän eturistiriidat.

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. Asunto-osakeyhtiössä ei esimerkiksi yleensä edellytetä jatkuvaa seurantaa ja arviointia sen suhteen, milloin on yhtiön kannalta otollisinta suorittaa kunnossapitotoimi ottaen huomioon rahoitus- ja rakennuskustannusten kehitys ja rakennuspalveluiden saatavuus (HE 24/2009 vp., s. 272-273).

Hallituksen ja isännöitsijän tulee tehtävässään myös ottaa huomioon yhtiön etu. Tämä tarkoittaa niin sanottua lojaliteettivelvoitetta yhtiötä ja sen kaikkia osakkaita kohtaan. Lähtökohtana on sellainen osakkaiden yhteinen etu, joka perustuu muuhunkin kuin osakkeiden senhetkisten omistajien henkilökohtaisiin tarpeisiin (HE 24/2009, s. 56).

Suunnitelmallinen kiinteistönpito

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. Osakkaiden hallintaoikeuden oletetaan jatkuvan määräämättömän ajan, minkä vuoksi kaikki kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tarpeet on käytännössä toteutettava jossakin vaiheessa. Pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti toimimalla tarpeet voidaan yleensä täyttää osakkaiden asumisolojen ja -kustannusten kannalta edullisimmin ja vähiten haittaa tuottavalla tavalla.

Myös kiinteistöjen pitoon kuuluvan kehittämisen on lähtökohtaisesti oltava suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon säilyttämiseksi ja kehittämiseksi osakkaiden kannalta myönteisellä tavalla. Hallituksen ja isännöitsijän tulisi yleensä seurata ja arvioida kehittämistarpeita säännöllisesti ja tehdä tarvittaessa yhtiökokoukselle ehdotuksia kiinteistön, rakennuksen ja palveluiden kehittämiseksi, jollei yhtiökokous toisin päätä tai olosuhteista muuta johdu. Viime kädessä yhtiökokous tietenkin päättää merkittävistä uudistuksista.

Käytännössä on yleistä, että kiinteistönpito ei ole suunnitelmallista eikä siihen ole varauduttu, minkä seurauksena yhtiöissä on huomattavasti niin sanottua peruskorjausvelkaa (Jauhiainen et al., 2013, s. 501-502). Tämän arvioidaan johtuvan ainakin siitä, ettei taloyhtiön rakennusten kunto ja/tai yhtiön taloudellinen tilanne (mm. korjaustarpeisiin varautuminen) aina vaikuta

siten asunto-osakkeiden hintaan, että taloyhtiön osakkaille seuraisi tästä välitön kannustin toteuttaa ennakoivaa ja suunnitelmallista kunnossapitoa. Toisaalta tähän vaikuttanee toisinaan myös se, että asuntomarkkinoiden alueellisista eroista johtuen ainakin ns. ”muuttotappioalueilla” osakkaiden ei asuntojen hintojen kehityksestä johtuen voida olettaa saavan kunnossapitoon sijoittamiaan varoja täysimääräisesti takaisin.

Kunnossapitotarveselvitys

Yleisten periaatteiden ja johdon tehtävien lisäksi yhtiön hallinnossa toimivien ja osakkaiden huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen on tarkoitus kiinnittää varsinaisessa yhtiökokouksessa vuosittain esitettävällä kunnossapitotarveselvityksellä (AOYL 6:3.2 §:n 2 kohta). Kunnossapitotarveselvityksestä on käytävä ilmi hallituksen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikää on huomattavasti jäljellä.

Kunnossapitotarveselvitys sellaisenaan ei ole korjausohjelma eikä hallituksen selvityksen perusteella lähtökohtaisesti tehdä yhtiökokouksen päätöstä kunnossapitotarpeesta. Yhtiökokouksen asialistalle voidaan tietenkin ottaa esimerkiksi päätös kuntotutkimuksesta ja/tai kunnossapito-ohjelmasta. Myös eduskunnan ympäristövaliokunta on lain säätämisen yhteydessä painottanut, että asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvä sääntely kunnossapitotarpeen selvittämisestä on kaikkia koskeva vähimmäisvaatimus ja pidemmälle menevää suunnittelua esimerkiksi säästö- ja tehostamistavoitteista ja suunnitelluista toimenpiteistä tavoitteiden toteuttamiseksi on aina mahdollista tehdä (YmVM 10/2009 vp., s. 5).

Taloyhtiöiden tarpeet ja mahdollisuudet poikkeavat huomattavasti mm. yhtiön rakennusten iän ja sijainnin, osakehuoneistojen lukumäärän ja osakaskunnan rakenteen mukaan. Laissa ei siten ole kunnossapitotarveselvitystä lukuun ottamatta tarkemmin säädetty siitä, miten taloyhtiön kiinteistön ja rakennusten kuntoa on seurattava ja dokumentoitava. Asunto-osakeyhtiölaissa ei myöskään ole nimenomaisia säännöksiä siitä, miten ja milloin tiettyjä kunnossapitotöitä on valmisteltava ja/tai suoritettava. Lain yleisten periaatteiden ja osakkaiden päätösvallan käyttämisen on tässä yhteydessä arvioitu olevan tarkoituksenmukainen, joustava ja aikaa kestävä lainsäädäntöratkaisu.

Kiinteistönpidon ja -kehittämisen suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta pyritään parantamaan myös kiinteistöalan itsesääntelyllä (Taloyhtiön hyvä hallintotapa, 2016). Hyvän hallintotapa -suositus lähtee siitä, että taloyhtiöllä on oltava osakkaiden yhteisen tahdon mukainen strategia, jossa määritellään selkeät linjaukset ja tavoitteet sille, miten taloyhtiötä hoidetaan, kehitetään ja johdetaan. Strategia tukee siten myös taloyhtiön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta.

Päätöksenteko kunnossapidosta ja uudistuksista

Yhtiökokous päättää kunnossapitotöistä ja uudistuksista, jotka ovat laajakantoisia tai vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin (AOYL 6:30 ja 7:2 §). Kunnossapidosta päätetään lähtökohtaisesti tavallisella enemmistöpäätöksellä, ja kunnossapidon kustannukset jaetaan osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen vastikeperusteiden mukaisesti. Kunnossapidon osalta osakkaan on otettava huomioon tulevat suuretkin kunnossapitomenot, eikä ennakoimattomista tai lykätyistä kunnossapitotöistä johtuva suuri maksuosuus ole yleensä sellainen peruste, jonka seurauksena osakkaan maksuvelvollisuutta voitaisiin kohtuullistaa (HE 24/2009 vp., s. 132). Kunnossapitoa on yhtiön kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, joka sisältää paitsi juoksevat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset, myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta (peruskorjaukset). Lisäksi kunnossapitona voi tulla kysymykseen tuhoutuneen rakennuksen rakentaminen uudelleen.

Kunnossapitotöiden lisäksi yhtiökokous voi päättää enemmistöpäätöksellä vastikevaikutukseltaan kohtuullisesta ja ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavasta uudistuksesta (AOYL 6:31 §). Yhtiön toiminnan tarkoituksesta ja asumiskustannusten ennakoitavuuden tavoitteesta johtuu, että uudistuksista päättämisen edellytykset on laissa kuvattu melko tarkasti. Erityisten päätöksentekovaatimusten lisäksi uudistuksistakin päätettäessä sovelletaan yhdenvertaisuusperiaatetta. Päätös voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, jos sen kustannusten jako osakkeenomistajien kesken poikkeaa selvästi siitä, miten uudistus vaikuttaa kunkin osakkeenomistajan huoneiston arvon kehitykseen yhtiössä (HE 24/2009, s. 56 ja HE 201/2000, s. 3-4 ja YmVM 1/2001).

Tavanomaisia kunnossapitotöitä ja uudistuksia koskevan enemmistövaatimuksen lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa säädetään päätöksenteosta määräenemmistöllä (AOYL 6:27 §) sekä yksimielisesti (ja kaikkien osakkaiden suostumuksella - AOYL 6:37 §). Näiden päätöksentekovaatimuksien lisäksi laissa on nimenomaiset säännökset siitä, minkälaiset yhtiöjärjestyksen muutokset (esim. osakkaan hallintaoikeuden ja/tai maksuvelvollisuuden muuttaminen – AOYL 6:35 §) edellyttävät osakkaiden suostumusta sekä säännös siitä, että yhdenvertaisuusperiaatteesta voidaan yhtiökokouksen päätöksen osalta poiketa sen osakkaan suostumuksella, jonka kustannuksella yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista epäoikeutettua etua annetaan (AOYL 6:28 §).

Osakkeenomistajien asemaan eniten vaikuttavien yhtiökokouspäätösten osalta vaatimuksia on siten laissa kiristetty toisaalta vaatimalla tietyille päätöksille laajempaa yleistä kannatusta (määräenemmistö) ja/tai nimenomaisesti sellaisten yksittäisten osakkaiden suostumusta, joiden asemaan päätös erityisesti ja välittömästi vaikuttaa. Rajoitusten taustalla ovat erityisesti tavoitteet suojata osakkaan hallintaoikeutta ja asumisolojen ja -kustannusten ennakoitavuutta.

Oikeussuoja

Taloyhtiön osakkaan aseman ja oikeuksien suoja toteutuu asunto-osakeyhtiölaissa monen säännöksen kautta. Johdon toimintaa ohjaavien ja rajoittavien huolellisuus- ja lojaliteetti- sekä yhdenvertaisuusperiaatteen lisäksi taloyhtiön päätöksenteon järjestämiseen liittyy useita vaatimuksia, joiden noudattamisella varmistetaan, että osakkaat voivat asianmukaisesti seurata ja osallistua päätöksentekoon heitä koskevissa asioissa (mm. yhtiökokouskutsu, kokousasia-

kirjojen nähtävänä pito, asioiden tasapuolisen käsittelyn varmistava kokousmenettely, päätösvaatimukset, dokumentointi, tiedonsaantioikeus hallituksen päätöksistä). Osakkaiden oikeussuojan voidaan laajassa merkityksessä todeta muodostuvan kaikkien näiden vaatimusten noudattamisen kautta. Toisaalta näiden säännösten muotoiluun perustuvassa taloyhtiön toimivallan- ja tehtävien jaossa on pyritty siihen, ettei taloyhtiön johdon asema muodostu kestämättömäksi.

Taloyhtiön yhtiökokous nimittää ja erottaa hallituksen. Hallitukselle puolestaan kuuluu isännöitsijän valinta, valvonta ja erottaminen. Onnistuneet henkilövalinnat ja tarvittaessa vaihdokset ovat olennainen osa taloyhtiön tuloksellista toimintaa.

Varsinaisina osakkaiden oikeussuojakeinoina asunto-osakeyhtiölain mukaan ovat pääasiassa yhtiökokouksen päätöksen moite ja vahingonkorvausvastuu. Yhtiökokouksen päätöstä (lähtökohtaisesti määräajassa) moittimalla voidaan puuttua sekä sisällöltään, että päätöksenteossa noudatetulta menettelyltään asunto-osakeyhtiölain ja/tai yhtiöjärjestyksen vastaiseen yhtiökokouksen päätökseen. Tuomioistuin voi tällaisen kanteen perusteella julistaa päätöksen pätemättömäksi tai muuttaa sitä tietyin edellytyksin. Tuomioistuin ei kuitenkaan voi ottaa itselleen päätöksentekoon liittyvää yhtiön toimielimille kuuluvaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä, joilla moitekanteen nostanut voisi varmistaa, että päätöstä ei panna täytäntöön tai tehdyt täytäntöönpanotoimet perutaan.

Yhtiön johto on toisaalta vahingonkorvausvelvollinen, jos pätemätön päätös pannaan täytäntöön ja se aiheuttaa vahinkoa osakkaille tai yhtiölle. Yhtiön johdon vahingonkorvausvastuun peruste (AOYL 24:1 §) on ylipäätään laissa määritelty lähtökohtaisesti laajasti kattamaan sekä huolellisuusvelvoitteen rikkomisen että kaikki lain ja/tai yhtiöjärjestyksen vastaiset teot. Toisaalta vahingonkorvausvastuun perusteena olevaa huolimattomuutta arvioidaan sen objektiivisen mittapuun perusteella, miten huolellisesti toimiva henkilö olisi kulloisessakin tilanteessa toiminut. Myös yhtiön osakas voi tietyin edellytyksin olla vahingonkorvausvastuussa, jos hän on myötävaikuttamalla lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, toiselle osakkaalle tai muulle henkilölle.

Osakkeiden lunastus käypään hintaan on asunto-osakeyhtiölaissa viimesijainen ja hyvin poikkeuksellinen oikeussuojakeino, joka voi tulla kyseeseen silloin, kun toinen osakas harjoittaa jatkuvaa ja systemaattista vaikutusvallan väärinkäyttöä. Tarkoitus on, että säännös voi tulla sovellettavaksi vain silloin, kun muihin oikeussuojakeinoihin vetoaminen ja osakkeiden myyminen on ongelmallista (HE 24/2009, s. 287). Koska osakkaan oikeussuoja toteutuu taloyhtiön toimintaan merkittävästi vaikuttavien päätösten osalta erityisesti yksimielisyys- ja suostumusvaatimusten perusteella ja taloyhtiölle sallittuja toimia on sen tarkoituksesta johtuen yleisesti rajoitettu, osakkeiden lunastus ei voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain perusteella ole käytännössä merkityksellinen oikeussuojakeino.

3.3 Kaavamuutos maankäyttö- ja rakennuslaissa

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Purkava lisärakentaminen sijoittuu tyypillisesti alueelle, jossa on voimassa oleva asemakaava. Merkittävä rakennusoikeuden lisääminen edellyttää useimmiten asemakaavan muuttamista.

Asemakaavan muuttaminen

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. (MRL 54 §)

Asemakaavan laatimisesta ja sen muuttamisesta vastaa kunta. Kunnan tehtävä on huolehtia, että kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt vaatimukset ja että voimassa oleva yleispiirteisempi kaavoitus on ollut ohjeena sitä laadittaessa. Käytännössä purkavan lisärakentamisen hankkeissa asemakaavan muutos (Kuva 3) käynnistyy usein maanomistajan tai haltijan hakemuksesta. Tällöin hakija toimittaa suunnitelmat hakemastaan muutoksesta. Kunta voi tehdä hakijan kanssa maankäyttösopimuksen (MRL 91 b §). Maankäyttösopimuksessa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavamuutoksen sisällöstä, vaan kaavamuutoksen hyväksyy kunta samoin kuin muutkin asemakaavat.

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §). Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on myös velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa (ns. maankäyttömaksu; MRL 91 a §). Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus) (MRL 91 c §). Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta (MRL 91 f §).

Kaavoituksen kesto

Taloyhtiöille kaavoituksen kuluva aika alkaa suunnittelun aloittamisesta ja päättyy siihen, kun asemakaava on hyväksytty. Virallisesti kesto lasketaan alkavan vasta kaavamuutoksen vireillepanosta. Ympäristöministeriön (2013) maankäyttö- ja rakennuslain arvioinnin mukaan asemakaavojen laadinnan mediaanikesto on vuosi ja keskiarvokesto 18 kuukautta vireille tulosta hyväksymispäätökseen. Noin vuoden kestävä suunnittelu on lyhyt aika, jos sitä verrataan asemakaavassa ratkaistavien asioiden merkittävyyteen ja kauaskantoisuuteen. Vaihtelu kestossa on iso sekä kuntien että saman kunnan eri vuosina vireille pantujen kaavojen välillä.



Kuva 3. Kaavamuutosprosessi (Rakli, 2015).

Asemakaavaa koskevasta kunnan hyväksymispäätöksestä valitetaan suhteellisen harvoin. Alle 10 prosentista päätöksiä valitetaan edelleen hallintotuomioistuimiin, joissa asiaa käsitellään keskimäärin 10 kuukautta. Hallintotuomioistuimien päätöksistä noin 3 prosentista valitetaan edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). Asemakaavoja koskevien valitusten käsittelyaikoja hallinto-oikeuksissa voidaan pitää pitkinä, jos niitä verrataan kaavan laadintaan kuluneeseen aikaan. Tilastollisesti koko kaavaprosessiin kuluva aika voi kolminkertaistua, mikäli kaavasta valitetaan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Nykyisen hallituksen hallitusohjelmassa (Valtioneuvoston kanslia, 2015) on toimenpiteitä muutoksenhakuprosessien keston rajaamiseksi. Näitä ovat siirtyminen kaikissa rakentamis- ja ympäristöasioissa menettelyyn, jossa valitusoikeus Korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää ensin valitusluvan saamista, valituslupapäätöksen saamiselle asetetaan sitova määräaika ja maankäyttö- ja rakennuslupapäätösten valitustapausten oikeudenkäyntimaksuja korotetaan.

Poikkeamislupa

Kaavamuutoksen sijasta purkava lisärakentaminen voi pienehköissä hankkeissa olla toteutettavissa poikkeamisluvalla (MRL 171 §). Poikkeamislupa voidaan myöntää erityisestä syystä, mutta sen myöntäminen on kielletty mm., jos lupa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp.) mukaan merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella.

Poikkeaminen voi koskea myös laajempaa aluetta kuin yhtä rakennuspaikkaa (MRL 172 §). Tällainen alueellinen poikkeaminen tulee kuitenkin kyseeseen vain muutettaessa asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tiloja asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan

käyttöön ja sen edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

3.4 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaissa (AKL 2. luku) määritellään ostajan oikeudet, kun asunto ostetaan rakenteilla olevasta kohteesta. Tällaisessa tapauksessa perustajaosakas (esim. perustajaurakoitsija) hankkii rakennuspaikan perustettavan yhtiön lukuun, muodostaa asunto-osakeyhtiön ja tekee sen nimissä rakennusurakkasopimuksen, aloittaa asunto-osakkeiden myynnin, asuntojen rakentamisen ja luovuttaa asunto-osakeyhtiön hallinnon osakkeiden ostajille sekä vastaa lainmukaisista vastuistaan ostajille ja asunto-osakeyhtiölle (Rakennusteollisuus, 2012).

Ostaja etuja suojataan mm. säätämällä osakkeiden hallinnasta ja panttauksesta rakentamisen aikana. Keskeinen menettely on myös ns. turva-asiakirjojen määrittely Asuntokauppalaissa ja Valtioneuvoston asetuksessa turva-asiakirjoista asuntokaupassa (20.10.2005/835) sekä määräykset niiden velvoittavuudesta sekä säilyttämisestä. Turva-asiakirjojen osana on myös taloussuunnitelma, jossa määritellään mm. hankkeen kustannukset, rahoitus ja vakuudet.

Asuntokauppalaki sisältää erikseen yleiset uuden asunnon kauppaa koskevat määräykset (AKL 4. luku), jotka koskevat perustajaurakoinnin lisäksi myös tilannetta, jossa elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. Määräyksissä kuvataan mm. virhesäännökset ja vahingonkorvausvastuut. Mahdollisten rakennus- ja materiaalivirheiden lisäksi virheiksi katsotaan väärät tiedot asunnosta tai taloudesta (esim. vastike ja lainoitus) tai oikeudellinen virhe (esim. osakkeiden panttaus).

Asuntokauppalaki purkavan lisärakentamisen kannalta

Asuntokauppalaki sisältää lisärakentamista koskevia määräyksiä, mutta siinä ei erikseen tunnisteta tilannetta, jossa taloyhtiön rakennukset puretaan. Perustapauksessa uusien asuinhuoneistojen lisärakentamisessa perustajaosakkaan velvollisuudet lankeavat sille osapuolelle, joka merkitsee uusien asuntojen osakkeet rakentamisvaiheen aikana (AKL 2:1c §). Tämä osapuoli voi olla myös asunto-osakeyhtiö itse, jos se tarjoaa uusia asuntoja kuluttajien ostettavaksi.

Asuntokauppalakia sovelletaan perustajaosakkaan ja lähtökohtaisesti uusien osakkeenostajien välisiin oikeudellisiin suhteisiin. Vaikka laissa säädellään myös lisärakentamista, siinä ei suoraan määritellä vanhojen osakkeenomistajien oikeuksia ja velvollisuuksia suhteessa perustajaosakkaaseen, uusiin osakkeenostajiin tai asunto-osakeyhtiöön. Erityisesti purkavan lisärakentamisen hankkeessa olisi tarpeen säädellä erikseen vastaavilla keinoilla vanhojen osakkaiden ja perustajaosakkaan välisiä oikeudellisia suhteita.

Asuntokauppalaissa määritellään erikseen mitä lain määräyksiä ei sovelleta lisärakentamisessa (AKL 2:1c §). Ne liittyvät pääosin käytännöllisiin tilanteisiin, kuten esim. turva-asiakirjojen sisältöön tai osakkeenostajien kokoukseen. Lisäksi laissa erikseen todetaan, että asunto-osakeyhtiön toimiessa perustajaosakkaana tai myydessä valmiita asuntoja, sen ei tarvitse antaa suorituskyvyttömyysvakuutta (AKL 4:3a §).

RS-järjestelmän pääsisältö

Vakiintuneen nimityksen mukaan RS-kohde on asunto-osakeyhtiö, jossa noudatetaan asuntokauppalaissa määriteltyä rakentamisvaiheen suojaa erotuksena muusta uusien, valmiina myytävien asuntojen kaupasta. Alun perin RS-järjestelmän kehittivät pankit 1970-luvulla ja lyhenne RS tulee sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema" (Finanssivalvonta, 2016). RS-järjestelmässä rakennushanke jakaantuu ennakkomarkkinointiin, rakentamisvaiheeseen ja rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastuksen jälkeiseen vaiheeseen.

- Ennakkomarkkinointi: Perustajaurakoitsija voi tarjota asuntoja ei-sitovasti ostajille jo ennen sen liittämistä RS-järjestelmään. Asuntojen varausmaksu voi olla korkeintaan 4 % arvioidusta kauppahinnasta ja ostaja saa sen takaisin peruessaan varauksen. Ennen rakentamisvaihetta ja asuntojen myynnin aloittamista perustajaurakoitsija kokoaa ja laatii ns. turva-asiakirjat ja toimittaa ne hyväksytyn osapuolen, esimerkiksi yhtiötä lainoittavan pankin säilytykseen. Turva-asiakirjat määrittelevät rakentamisen sisällön ja talouden ja niitä ovat mm. rakennuslupa piirustuksineen, rakennustapaselostus, urakkasopimus kohteen rakentamisesta, yhtiöjärjestys, taloussuunnitelma (mm. yhtiön lainat ja niiden vakuudet, yhtiövastikkeet) sekä perustajaosakkaan antamat vakuustodistukset.

- Rakentamisvaihe: Perustajaosakas on velvollinen antamaan rakentamisvaihetta koskevan vakuuden, perustapauksessa 10 % myytyjen asuntojen kauppahinnasta. Rakentamisen päätyttyä vakuus muutetaan rakentamisvaiheen jälkeiseksi vakuudeksesi, joka on 2 %:a yhteenlasketuista kauppahinnoista, ja sen tulee olla voimassa vähintään 15 kk käyttöönottotarkastuksesta. Lisäksi perustajaosakkaan tulee antaa vakuus suorituskyvyttömyyden varalta osana turva-asiakirjoja. Vakuuden korvauskatto on 25 % rakentamiskustannuksista ja vakuuden tulee olla voimassa 10 vuotta. Rakentamisvaiheessa asuntojen sitovat kaupat tehdään kirjallisesti ja niissä tulee määritellä mm. erikseen asunnon kauppahinta ja velaton hinta sekä mm. maksuerät. Perustajaosakas vastaa ostajalle antamistaan tiedoista ja ostajilla on oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista. Kauppahinnat maksetaan omalle maksutilille, jonka käytöstä osakkeenostajien tilintarkastajalla on oikeus saada tietoja. Kun neljäsosa asunnoista on myyty, on järjestettävä yhtiökokous. Osakkeenostajat voivat valita rakennustyön tarkkailijan sekä tilintarkastajan, joilla on oikeudet saada tietoa rakentamisen sisällöstä ja tilien käytöstä. Rakennustyön tarkkailija ei voi tehdä yhtiötä sitovia ratkaisuja.

- Käyttöönotto: Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön. Asuntojen ostajat tekevät erikseen asuntojen tarkastukset ja viimeiset maksuerät on sidottu mahdollisten puutteiden korjaamiseen. Kun rakennukset ovat valmiita ja ostajat ovat muuttaneet sisään, järjestetään hallinnonluovutuskokous, jossa yhtiö siirtyy perustajaosakkaan hallinnosta osakkaiden omaan hallintoon ja hoitoon. Asuntokauppalain mukaisesti vuositarkastus on järjestettävä 12–15 kk kuluessa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä. Tarkastuksessa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet ja niiden korjaustarpeet. Ostaja voi vedota myös sen jälkeen virheeseen, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen.

3.5 Ryhmärakennuttamislaki

Selvityksen laatimisen yhteydessä järjestetyissä työpajoissa esitettiin, että purkavaa lisärakentamista koskevan lainvalmistelun taustaksi olisi hyödyllistä tarkastella myös vuonna 2015 voimaan tulleen ryhmärakennuttamislain ratkaisuja. Tämä siitä huolimatta, että ryhmärakennuttamislaki koskee vain sellaista asunto-osakeyhtiömuotoista rakennuttamista, jossa ryhmä perustaa asunto-osakeyhtiön, jolle rakennetaan uudisrakennus tai -rakennuksia taikka jonka omistamia tai jolle hankittavia rakennuksia korjautetaan tai muutetaan uudistamisrakentamiseen verrattavalla tavalla (ryhmärakennuttamislaki (190/2015) 1 §).

Purkavan lisärakentamisen ja ryhmärakennuttamisen lähtökohdat poikkeavat huomattavasti toisistaan. Siinä missä purkavan lisärakentamisen osalta merkitystä on jo osakkaan hallinnassa olevaan huoneistoon liittyvällä asumisturvalla ja osakehuoneiston arvon kehityksellä, rinnastuu ryhmärakennuttamiseen mukaan lähtevän osakkaan asema enemmän tavanomaiseen uuden asunnon hankintaan.

Toisaalta ainakin hankkeiden suunnittelun ja toteuttamisen osalta niin purkavaan lisärakentamiseen kuin ryhmärakennuttamiseen osallistuvan osakkaan tiedontarpeet voivat olla samanlaiset esimerkiksi eri osapuolten vastuun sekä kustannuksien ja niiden ylittymisen seurauksien, hankkeen käynnistämisen edellytysten, aikataulun ja rakennusten/osakehuoneistojen ominaisuuksien osalta. Myös hankkeen toteutusprosessi suunnittelusta rakennusvaiheeseen ja lopulta urakkasopimusten täyttymiseen ja uusien asuntojen käyttöönottoon sisältää samanlaisia vaiheita, joita purkavan lisärakentamisen hankkeessa tämän selvityksen perusteella arvioidaan olevan. Yhteistä näille hankkeille arvioidaan olevan myös se, että osallistujat eivät (ainakaan kaikissa tässä vaiheessa hahmotelluissa purkavan lisärakentamisen toteuttamistavoissa) osta asuntoa, eivätkä siten saa suojakseen asunnon tai asuinkiinteistön ostajan suojaksi laadittuja asuntokauppalain säännöksiä.

Ryhmärakennuttamishankkeita koskevien oikeiden ja riittävien tietojen antaminen ensin hankkeeseen osallistumista harkitsevalle ja myöhemmin hankkeeseen sitoutuneelle osakkaalle ovat keskeinen osa ryhmärakennuttamislain mukaista osallistujan suojaa. Laissa säädetään niin yleisistä ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavista tiedoista (ryhmärakennuttamislaki 5 §) kuin asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa ryhmärakennuttajakonsultin antamista ennakkotiedoista (ryhmärakennuttamislaki 21 §).

Hankkeiden riidattoman ja ennakoitavan toteuttamisen turvaamiseksi laissa on säädetty myös ryhmärakennuttamissopimuksen sisällöstä asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa (ryhmärakennuttamislaki 22 §) siten, että osapuolet sopivat jo ennakolta hankkeen kannalta keskeisistä seikoista. Tätä on pidetty tärkeänä myös siksi, että riski hankkeen ryhmärakentamishankkeen toteutumisesta suunnitelmien mukaisesti on hankkeeseen osallistuvilla itsellään, ja myös hankkeesta vetäytyminen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemisen jälkeen voi olla hankalaa (HE 228/2014 vp., s. 11).

Ryhmärakennuttamishankkeiden rahoitusmahdollisuuksien parantamiseksi ja hanketta koskevien keskeisten tietojen ja sopimusten säilyttämiseksi ryhmärakennuttamislaissa säädetään nimenomaisesti erityisten ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttämisestä, tarkastamisesta ja luovuttamisesta rakennusvaiheen päätyttyä (ryhmärakennuttamislaki 23-24 §). Sääntely muistuttaa asuntokauppalain mukaista turva-asiakirjoja koskevaa sääntelyä ja vastaa-

vanlaisten asiakirjojen sääntelytarve myös purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteuttamiseen liittyen voi tulla harkittavaksi.

Ryhmärakennuttamisen ja purkavan lisärakentamisen toteutusvaiheet sisältävät useita samansuuntaisia haasteita. Rakentamisvaiheessa voi tapahtua vielä monia muutoksia, joilla voi olla huomattava taloudellinen merkitys osallistujien kannalta. Ryhmärakentamislaissa on toteutusvaiheen osalta säädetty erikseen mm. urakka- ja hankintasopimusten valmistelusta, päätöksentekomenettelystä rakentamisvaiheessa (kokonaiskustannusten ylittyminen), urakkasopimusten täyttämisestä annettavista vakuuksista, tilintarkastajan valintavelvollisuudesta ja rakentamisvaiheen päättämistä koskevasta päätöksenteosta.

Yhteistä ryhmärakennuttamiselle ja purkavalle lisärakentamiselle on myös, että hankkeeseen osallistuvien yksittäisten henkilöiden asemaan sekä koko hankkeen toteutumiseen liittyvien riskien johdosta hankkeille voi olla vaikeuksia saada riittävää kannatusta ja/tai rahoitusta. Näitä riskejä voidaan koettaa tehdä kaikkien osallistujien kannalta siedettäväksi sellaisilla säännöksillä, jotka lisäävät eri osapuolten oikeuksien, velvollisuuksien, kustannusten ja hyötyjen ennakoitavuutta. Toisaalta haasteena on myös se, että käytännön tilanteet ja toteuttamismahdollisuudet poikkeavat huomattavasti, jolloin liian yksityiskohtainen sääntely voi rajoittaa sellaistenkin taloudellisesti kannattavien hankkeiden toteuttamista, joille on riittävä kannatus. Tässä selvityksessä ei ole tarkoitus ottaa tarkemmin kantaa siihen, minkälaisilla sääntelyratkaisuilla purkavaa lisärakentamista olisi tarkoituksenmukaista edistää.

4. OSAKKAIDEN NÄKEMYKSIÄ JA KOKEMUKSIA

4.1 Osakkaiden suhtautuminen lisärakentamiseen

Pääkaupunkiseudun lähiöiden asukkaat

Purkava lisärakentaminen on toistaiseksi ollut niin harvinainen hanketyyppi, ettei asukkaiden tai osakkaiden kantaa siihen ole tutkittu. Viitteitä suhtautumisesta antaa täydennys- ja lisärakentamista yleisellä tasolla kartoittanut kysely (Arvola, 2015; Arvola & Pennanen, 2014). Kohteena kyselyssä olivat pääkaupunkiseudulla sijaitsevat 60–80-lukujen lähiöt, joissa täydennysrakentaminen olisi mahdollista. Esitetty yhteenveto kattaa yli 900, omissa asunnoissa asuvan henkilön vastaukset. Lähtökohtana kysymysten asettelussa on ollut täydennysrakentamista ja aluesuunnittelua käsittelevä kirjallisuus ja niissä esiintyvät väitteet vaikutuksista. Kunkin väitteen osalta kartoitettiin vastaajien uskomuksia näiden vaikutusten toteutumisesta ja vaikutusten merkitystä vastaajien arvostuksissa. Tulokset esitetään molempien tekijöiden osalta olettaen ensiksi, että kysymyksessä olisi oman taloyhtiön hanke (Kuva 4) ja toiseksi, että kyseessä on toisaalla asuntoalueella sijaitseva hanke (Kuva 5).

Suhtautuminen alueen täydennysrakentamiseen oli kielteisempi kuin aiemmin tehdyssä, vertailukelpoisessa kyselyssä. Siinä aluetason täydennysrakentamisen hyväksyi puolet vastaajista, mikäli heillä oli siihen vaikutusmahdollisuus (Strandell, 2011). Vastaajien joukossa oli yli puolet alueella pidempään kuin 15 vuotta asuneita ja eläkeikäisiäkin melkein puolet vastaajista. Molempien tutkimusten aineistot osoittivat, että nämä ominaisuudet lisäävät kielteistä suhtautumista täydennysrakentamiseen.

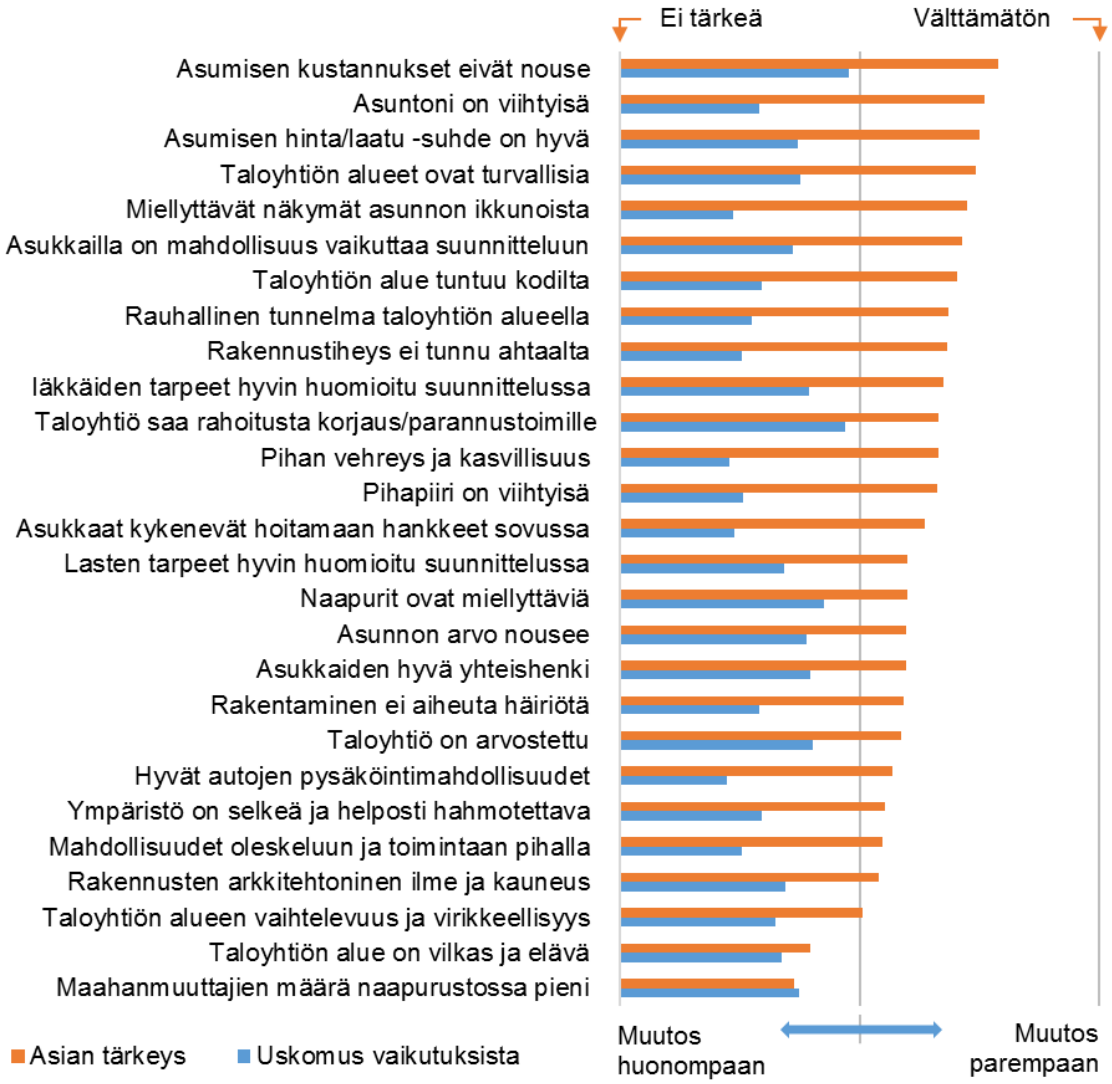
Naapurin tontin täydennysrakentaminen oli helpompi hyväksyä. Tämä tekijä on myös linjassa sen kanssa, että kahdessa tutkimuksessa (Ahvenniemi & Knuuti, 2015; Kurvinen & Vihola, 2016) on löydetty viitteitä siitä, että lisärakentaminen näyttäisi nostavan naapuruston asuntojen hintoja.

Aluetason sosiaalisilla ja toiminnallisilla muutoksilla ei ollut juuri merkitystä suhtautumiseen. Vastaajille merkitsivät omaan asuntoon ja sen osalta hankkeen läpivientiin liittyvät tekijät (jokseenkin yhdenmukaisesti asiaa syvällisemmin tarkastelevan Nykänen et al. (2013) julkaisun kanssa), vaikka kyselyn oletus oli vanhojen asuntojen säilyminen. Purkavassa lisärakentamisessa hankkeen läpiviennin haasteet muuttoineen ja asuntotason muutoksineen korostuvat, joten nämä tekijät ovat oletettavasti myös ratkaisevia tekijöitä päätöksenteossa taloudellisten vaikuttimien lisäksi.

Tulosten yleistäminen koskemaan purkavaa lisärakentamista pitää siis tehdä varoen ja ottaen huomioon toisaalta sen, että purkavan lisärakentamisen vaikutukset niin asuntoihin kuin asuinympäristöön ovat suuremmat ja toisaalta sen, että hankkeen kannattavuuteen vaikuttaa olennaisesti taloyhtiön rakennusten kunto.

Potentiaalisimmaksi purkavan lisärakentamisen kohteeksi on yleisesti arvioitu väljästi rakennetut 1960–1970-lähiöt, joissa on paljon 3-4 kerroksisia hissittömiä kerrostaloja. Vaikka ikääntyneet ihmiset usein vastustavat elinympäristön muutoksia ja mahdollisesti pelkäävät

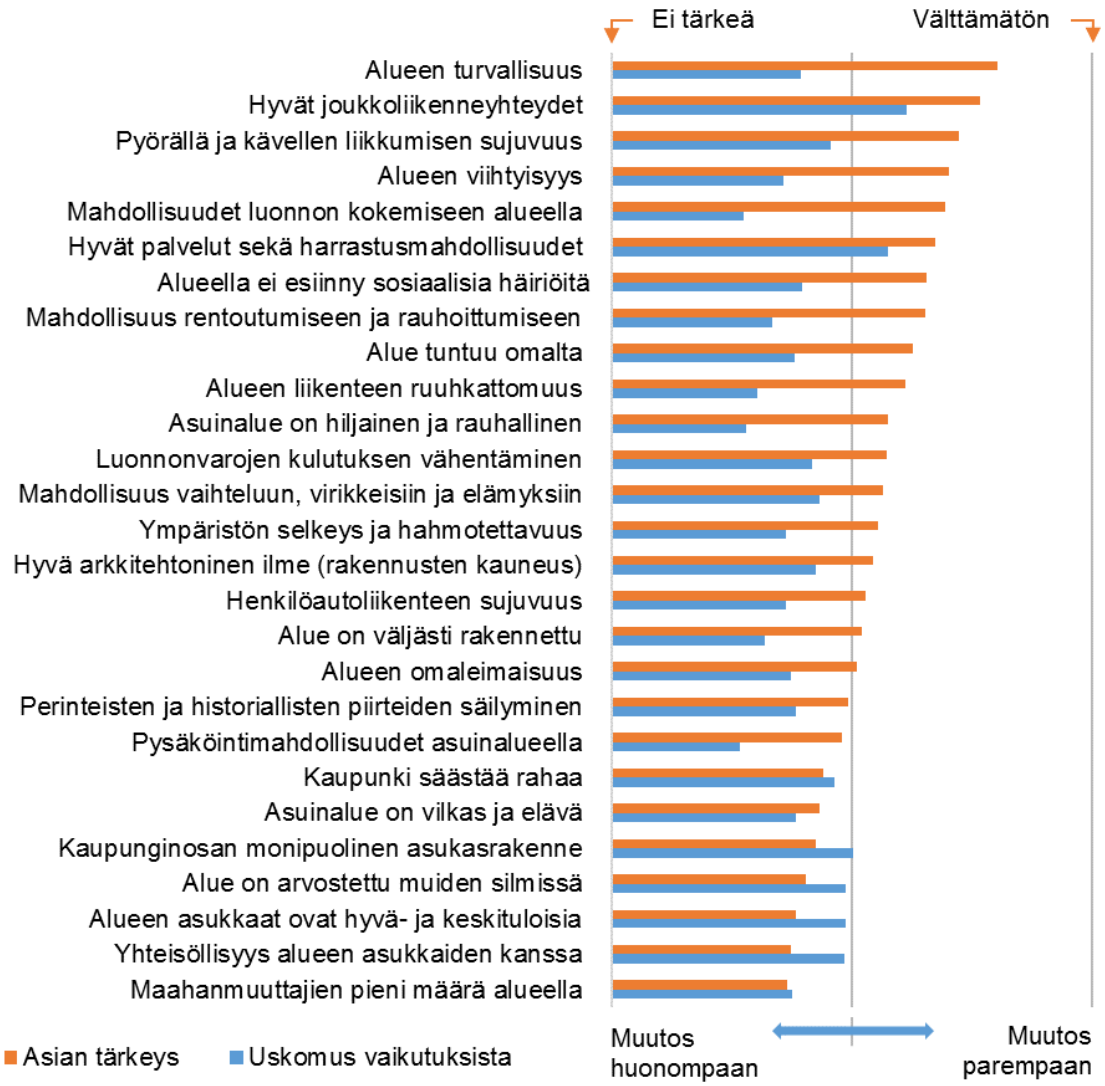
asumiskustannusten nousua, vaihtoehdon ollessa todellinen, muutto hissilliseen taloon voi houkutella ja tehdä purkavan lisärakentamisen hyväksyttävissä olevaksi vaihtoehdoksi.



Kuva 4. Asukkaiden suhtautuminen oman taloyhtiön tontin täydennysrakentamiseen. Kaaviossa kaikki siniset pylväät jäävät harmaan keskiviivan vasemmalle puolelle eli vastaajien mielestä täydennysrakentaminen muuttaa olemassa olevan tilanteen huonommaksi.

Tampereen lähiöiden asukkaat

Tampereella on useita kaupunginosia, jotka on rakennettu 1960–70-luvuilla. Osa niistä sijaitsee kaupungin laitamilla ja osa aivan ydinkeskustan tuntumassa. Kaupunki on usean vuoden ajan edistänyt väljästi rakennettujen alueiden täydennysrakentamisesta. Yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa Tampereen kaupunki on laatinut kokonaisten kaupunginosien yleissuunnitelmia ja niitä tarkentavia korttelisuunnitelmia. Täydennysrakentamista painottavat yleissuunnitelmat ovat valmiina Tammelaan ja laajennettuun Tullin alueeseen. Amurin suunnittelu on käynnistymässä.



Kuva 5. Asukkaiden suhtautuminen naapuruston täydennysrakentamiseen. Kaaviossa lähes kaikki siniset pylväät jäävät harmaan keskiviivan vasemmalle puolelle eli vastaajien mielestä täydennysrakentamisen muuttaa olemassa olevan tilanteen huonommaksi. Ainoastaan joukkoliikenneyhteyksien sekä palveluiden ja harrastusmahdollisuuksien uskotaan muuttuvan parempaan suuntaan.

Yhteistyössä taloyhtiöiden kanssa laadittuja korttelisuunnitelmia on jo valmiita toistakymmentä, ja useita uusia on tekeillä. Asuntovaltaisen täydennysrakentamisen ja siihen liittyvän asukasyhteistyön kärkenä etenee Tammelan kaupunginosa, jonka yleissuunnitelma valmistui 2012 ja neljäs korttelisuunnitelma on tekeillä. Tammelan kaupunginosa oli yksi Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja täydennysrakentaminen projektissa tutkituista alueista (Nykänen et al., 2013).

Tampereen Tammelan täydennysrakennusprojektin tilaisuuksien puheenvuorojen perusteella taloyhtiöiden ja keskustan asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen on viime vuosina muuttunut merkittävästi. Vielä muutama vuosi sitten täydennysrakentamiseen suhtauduttiin enimmäkseen epäillen ja kielteisesti. Pelättiin, että lisärakentaminen toteutuisi taloyhtiön tahdosta riippumatta.

Aikaa myöten suhtautuminen on muuttunut. Nykyisin ongelmaksi koetaan pikemminkin se, että lisärakentaminen etenee hitaasti. Asenneilmaston muuttumiseen on vaikuttanut tiedon, tiedotuksen, toimintatapojen, yhteistyöverkostojen, pysäköintinormien ja taloudellisten kannustimien määrätietoinen kehittäminen. Kaupunki on panostanut keskustan kokonais- ja osasuunnitelmien havainnollistamiseen. Lisäksi taloyhtiöitä ja kiinteistöjä on kannustettu keskinäiseen ja omaehtoiseen yhteistyöhön.

Monet ovat heränneet lisärakentamiseen peruskorjausten rahoituslähteenä. Korjaus- ja lisärakentamisen yhteishankkeiden voikin arvella olevan tulevaisuudessa aikaisempaa yleisempiä. Kaupungin tuottamat mallihankkeet, esitteet, tilaisuudet ja neuvonta alkavat tuottaa taloiksi rakentuvaa tulosta. Naapuritontin suunnitelmat ovat havahduttaneet ajattelemaan täydennysrakentamista omalta kannalta, jos yhteisellä hankkeella päästään olemassa olevien taloyhtiöiden kannalta parempaan lopputulokseen. Uusien rakennusten sijoitteluun on mahdollista löytää parempi ratkaisu, kun käytettävissä on useamman taloyhtiön tontit.

Tampereella täydennysrakentaminen on otettu kaupunkisuunnittelun työkaluksi ja taloyhtiöitä kannustetaan hankkeisiin tarjoamalla tietoa ja kannustimia (Tampere, 2016b). Yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Tarmo-hankkeen kanssa on järjestetty tilaisuuksia, joihin taloyhtiöitä on kutsuttu saamaan tietoa kaupungin viranomaisilta ja kuulemaan kokemuksia hankkeita toteuttaneilta taloyhtiöiltä. Toteutetuista hankkeista on kohde-esittelyt kaupungin täydennysrakentamista käsittelevillä sivuilla.

4.2 Purkavan lisärakentamisen hankkeita

Purkavan lisärakentamisen hankkeita etsittiin osana tutkimustietohakuja, internethakuja ja aiempien tutkimusten yhteistyökumppaneiden kautta. Löydetyissä kohteissa purkamiselle ei ollut realistista vaihtoehtoa. Osassa kohteista vaihtoehtoina olivat tai ovat paraikaa raskas peruskorjaus tai purkava lisärakentaminen. Esille on tullut myös rahoitusjärjestelmässä tapahtumassa oleva muutos. Yleensä kiinteistö tai osakkeet on hyväksytty lainojen vakuudeksi. Kahdessa tapauksessa pankki ei kuitenkaan hyväksynyt kiinteistöä peruskorjauslainan vakuudeksi. Taloyhtiöllä on tällöin riski joutua umpikujaan. Peruskorjaukseen ei löydy rahoitusta, mutta yksimielistä purkupäätöstäkään ei pystytä tekemään.

Jo läpiviedyille hankkeille tunnusomaisia piirteitä ovat olleet:

- Rakennukset ovat olleet hyvin huonossa kunnossa esimerkiksi perustusten petettyä tai runkorakenteiden vaurioiden takia.
- Rakennuksissa on ollut sijoitusasuntoja, joten vain osa asunnoista on ollut osakkaiden omassa käytössä.
- Vanhan rakennuksen asukkaat eivät ole muuttaneet puretun rakennuksen tilalle rakennettuun uuteen rakennukseen.

Purkavan lisärakentamisen taloudelliset vaikutukset ovat osakaskohtaisia, esimerkiksi:

- Äskettäin asunnon hankkinut kotitalous on voinut kärsiä hyvinkin suuren tappion osakkeiden hankintahintaan verrattuna.
- Sijoittajaosakkaalle sama summa tuottaa pienemmän tappion, koska hän pystyy vähentämään sen pääomatuloistaan.
- Pitkäaikaiselle osakkaalle korjausten lykkääminen eli alkuperäisen asunnon käyttäminen elinkaaren loppuun voi olla elinkaarikustannuksiltaan kohtuullisen kannattava ratkaisu.

- Korjausvelka voi laskea asunnon nettoarvon negatiiviseksi, jolloin pienikin korvaus purettavasta asunnosta vapautuvasta rakennusoikeudesta on taloudellisesti kannattavaa muihin käytettävissä oleviin vaihtoehtoihin verrattuna.

Esimerkkejä hankkeista

Kolmen pienkerrostalon ja kahdeksan asunnon rivitaloryhmä Vantaalla omalla tontilla; rakennettu 1962–1963; kerrosala 5700 m^2. Pienkerrostalot oli luokiteltu moderneiksi rakennuskulttuurikohteiksi.

Rakennusten perustukset olivat pettäneet ja rakennukset olisivat vaatineet laajan peruskorjauksen. Seitsemänkymppiset asukkaat eivät halunneet lähteä remonttiin vaan katsovat paremmaksi myydä osakkeensa rakennusliikkeelle ja ostaa asunnot uusista rakennuksista. Rakennusliike haki kaavamuutosta 2011 ja se laitettiin vireille 2012. Muutoksenhaku kuitenkin keskeytettiin, koska alun perin haettu 15 000 m^2 ei ollut taloudellisesti kannattava. Syksyllä 2014 tehdyn uuden hakemuksen mukainen asemakaavamuutos hyväksyttiin 2015. Siinä rakennusoikeus on 17 990 m^2, 300 asuntoa, jotka sijoittuvat kuuteen 4-7 kerroksiseen rakennukseen. Vuonna 2016 rakennukset olivat suunnitteluvaiheessa ja ennakkomarkkinoinnissa.

Kerrostalo omalla tontilla Vantaalla; rakennettu 1959; kerrosala 2200 m^2; 24 asuntoa.

Rakennus oli perustettu puupaaluille. Pohjaveden tason alennuttua se oli osittain painunut. Sokkeli ja julkisivu olivat halkeilleet. Kellarinseinän ja katon rajakohta rakoili. Pitkä julkisivu oli notkahtanut. Rungon pettämisen takia myös tekniset järjestelmät olivat kärsineet vaurioita. Perustusten pettämisen ja siitä seuranneiden vaurioiden takia rakennus oli korjauskelvottomassa kunnossa. Asunto-osakeyhtiö haki tontille kaavamuutoksen 2006. Rakennusliike osti kaikki osakkeet ja purki yhtiön vuonna 2011. Uudisrakentaminen uuden yhtiön nimissä käynnistyi vuonna 2011. Kohde oli ennakkomarkkinoinnissa omistusasuntokohteena, mutta se myytiin kuitenkin asuntorahastolle vuokrakohteeksi. Uudisrakennus valmistui vuonna 2013. Uudessa 5-8 kerroksisessa rakennuksessa on kerrosalaa 5 550 m^2 ja asuntoja 100.

Kerrostalo vuokratontilla Kuopiossa; rakennettu 1960; kerrosala 500 m^2; 13 asuntoa.

Vuosina 2013–2014 tehdyissä kuntotutkimuksissa todettiin vakavia, jopa kantavien katto- ja seinärakenteiden lahovaurioita, julkisivun rapautuminen, huonokuntoiset ikkunat, vuotava katto, kosteusvaurioita ja puutteellinen palo-osastointi. Huono kunto näkyi myös korkeana yhtiövastikkeena. Vaihtoehtoina esitettiin joko uudelleen rakentamiseen verrattavissa oleva peruskorjausta (1600 €/m^2) tai rakennuksen purkamista. Nämä vaihtoehdot esitettiin yhtiökokoukselle huhtikuussa 2014. Peruskorjaukseen etsittiin rahoitusvaihtoja. Selvisi, etteivät pankit suostuneet lainoittamaan peruskorjausta vaan jokaisen osakkaan olisi rahoitettava oma osuutensa.

Olemassa olevan rakennuksen lisäksi vuokratontilla oli käyttämätöntä rakennusoikeutta toiset 500 m^2. Sen käyttöönotto ja hyödyntäminen korjausten rahoituksessa olisivat vaatineet kaavamuutoksen vanhan rakennuksen sijainnin takia. Katsottiin, ettei vanhan rakennuksen kanssa voitu odottaa 3-5 vuotta, mikä kaavan muutosprosessiin kuluisi. Järjestyksessä neljännessä yhtiökokouksessa huhtikuussa 2015 päätettiin myydä osakkeet rakennusliikkeelle. Rakennusliike purki rakennuksen ja käynnisti uuden rakennuksen rakentamisen syyskuussa 2015. Koska uusi rakennus tuli entiselle paikalle, siihen pystyi sijoittamaan enemmän ker-

rosalaa ja asuntoja ilman asemakaavan muutosta. Rakennus valmistui 2016. Uudessa rakennuksessa oli kerrosalaa 1200 m^2 ja asuntoja 21. Vanhoille osakkaille uusia asuntoja tarjottiin markkinahintoja alhaisemmalla hinnalla, mutta vain yksi vanhoista osakkaista hankki asunnon uudesta rakennuksesta.

Kerrostalot Helsingissä omalla tontilla; rakennettu 1968; kerrosala 11 400 m^2; 130 asuntoa.

Kahden taloyhtiön teettämän hankesuunnitelman mukaan linjasaneerauksen kustannukset olisivat luokkaa 800 €/m^2. Tämän lisäksi rakennuksissa ja asunnoissa on myös muita korjaustarpeita. Rahoitusvaihtoehtoina tutkittiin pankkilainoitusta ja lisärakentamista sekä osakkaan aloitteesta purkavaa lisärakentamista, koska kortteliin olisi todennäköisesti mahdollista saada merkittävä määrä lisää rakennusoikeutta. Tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsee metroasema, joka kaupungin kannalta puoltaa lisärakentamista.

Yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä on aloitettu vuonna 2013 purkavan lisärakentamisen selvitys ja vuonna 2014 haettu kaavamuutosta tavoitteena yli 60 000 m2 kerrosalaa. Kaavamuutoksen prosessi oli edelleen kesken syksyllä 2016. Hankesuunnittelua ja kehitystä on tehty yhteistyössä konsultin kanssa ja vuorovaikutuksessa osakkeiden sekä naapuruston kanssa. Hanketta on viety eteenpäin sloganilla ”putkiremontin hinnalla uusi asunto”. Hankkeelle on löydetty vakavissaan olevia ulkopuolisia sijoittajia. Nykylainsäädännön puitteissa hankkeen eteneminen vaatisi osakkaiden yksimielisen päätöksen, jota ei ole saavutettu. Hankkeen periaatteellisten kannattajien päätöksentekoon tuo epävarmuutta se, ettei veroseuraamuksista ole varmuutta.

Kerrostalo Tampereella omalla tontilla; rakennettu 1974; kerrosala 2144 m^2; 20 asuntoa.

Kaupunki on rakentamassa alueelle sähköistä julkista liikennettä ja suunnittelee rakenteellista pysäköintiä, joka mahdollistaisi lisärakentamisen entisille pysäköintipaikoille. Kaupunki on osoittanut alueen kortteleista lisärakentamiselle sopivia kohteita. Kaupunki järjesti avoimen tilaisuuden, jossa kerrottiin lisärakentamisesta. Yhtiön hallituksen jäsen osallistui tilaisuuteen ja välitti tiedon ensin taloyhtiön hallitukselle. Isännöitsijän aloitteesta järjestettiin helmikuussa 2016 kaikille osakkaille tiedotustilaisuus, johon kutsuttiin kaupungin edustaja kertomaan kaupungin suunnitelmista. Kaavoittajan mukaan kerrostalon tontille olisi sovitettavissa nykyiseen verrattuna nelinkertainen kerrosala. Suunnittelutoimiston edustajan mukaan rakennuksen julkisivut ja putkiverkosto olisi uusittava. Toukokuun 2016 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallitus voi edetä kaavamuutosasiassa ja käyttää siihen taloyhtiön varoja.

4.3 Hanke osakkaiden kannalta

Erilaiset tekniset käyttöiät johtavat rakennusosien erilaisiin korjaussykleihin. Kun korjaukset suunnitellaan ja toteutetaan rakennusosa kerrallaan, jäävät toimenpidekohtaiset korjauskustannukset kohtuullisiksi. Korjausten arvoon suhteessa asunnon myyntihintaan havahdutaan vasta, jos samanaikaisesti tulisi tehtäväksi useita isoja remontteja, esimerkiksi ulkovaipan korjaus ja putkiremontti sekä siihen kytkeytyvät osakkaiden omat huoneistokorjaukset.

Lähestyvän putkiremontin on todettu laskevan ja tehdyn putkiremontin nostavan asunnon hintaa. Hinnannousu ei ole vastannut siihen sijoitettua rahamäärää (Nikola, 2011; Venäläi-

nen, 2013). OP Kiinteistökeskuksen selvityksen (2013) mukaan pääkaupunkiseudulla putkiremontti saattoi nostaa asunnon hintaa jopa enemmän, kuin sen kustannukset olivat olleet. Taloyhtiön rahoituksella tehdyn putkiremontin sijaan hinnan reippaaseen nousuun on voinut vaikuttaa osakkaiden omat, ostajille näkyvät saniteettitilojen ja keittiön remontit.

Tämän tutkimushankkeen asukastyöpajassa purkavalla lisärakentamisella nähtiin pääasiassa positiivisia vaikutuksia asumiseen (vrt. liite B). Hyviksi puoliksi uusissa asunnoissa on nähty esteettömyys ja lähiympäristön parantuminen. Hanke voi yhdistää asunto-osakeyhtiön osakkaita ja kasvattaa yhteisöllisyyttä naapuruston kanssa. Toisaalta asuntoyhteisöön saattaa syntyä konflikteja vastakkaisia kantoja edustavien osakkaiden kanssa. Hankkeen vastustukseen on erilaisia syitä.

Vaikeaksi nähtiin asunto-osakeyhtiön joutuminen määrittelemättömäksi ajaksi välitilaan. Kiinteistön ylläpitoon ei kannata panostaa, jos rakennus on tarkoitus purkaa. Mikäli rakennus on huonossa kunnossa, saattaa ilmetä vaurioita, jotka vaativat välittömiä korjauksia. Usein normaali asuntokauppakaan ei toimi. Muutto muualle tai purettavan rakennuksen tilalle rakennettavaan uuteen rakennukseen voi nostaa asumiskustannuksia. Mikäli kohde sijaitsee kasvavalla kaupunkiseudulla, huoli asumiskustannusten nousemisesta tai väistöasunnon löytymisestä on todellinen.

Purkavasta lisärakentamisesta käytävässä keskustelussa nostetaan usein esille ikääntyneiden osakkaiden tilanne. Tulevaisuudessa yhä suurempi osa eläkeläisistä on työeläketurvan piirissä, joten eläkkeet ovat suurempia ja taloudellinen tilanne hyvä. Valtaosa ikääntyvistä asuu omassa, usein myös velattomassa asunnossa (Juntto, 2008). Tilastojen mukaan entistä useammin asutaan yksin, joten tarvetta on siihen sopivista, hyvin varustelluista elinkaariasunnoista, joihin voidaan järjestää laitoshoitoa korvaavia palveluita. Eläkeiän kynnyksellä muutot yleistyvät. Suosituin suunta on kaupunkien keskusta. Eläkeiässä kiinnostavat hissilliset talot lähellä palveluita. Muita arvostettuja tekijöitä ovat asunnon ja asuinympäristön turvallisuus.

Ikääntyneet ovat heterogeeninen ryhmä asujina ja muuttopoluilla. Osa heistä on paikalleen juurtuneita ja osa tottuneita muuttajia (Kröger & Jolanki, 2015). Ikääntyneille muutto voi tulla eteen pakotettuna terveyden heiketessä tai suunnitellusti varautumisena helpompaan arkeen ja elämäntyyliin. Muuttopäätökseen vaikuttavat oma elämäntilanne, terveyden tila, turvattomuuden ja yksinäisyyden tunne nykyisessä asunnossa, sosiaalisten kontaktien vähyys, epäkäytännöllinen asunto ja asuinympäristö sekä palvelujen puute tai niiden vaikea saavutettavuus.

Hankkeen toteutus ja eteneminen

Uudenmaanliitto on kysynyt taloyhtiöiltä lisärakentamisesta (Uudenmaanliitto 2015a). Kysely ei rajoittunut purkavaan lisärakentamiseen vaan kattoi kaikenlaiset taloyhtiöiden lisärakennushankkeet. Kyselyyn vastasi 104 taloyhtiöitä, joista 63:lla oli joko suunnittelu- ja toteutuskokemusta. Vastaajat kertoivat lähinnä ongelmista niin taloyhtiön sisällä, asioinnissa virkamiesten kanssa kuin hankkeen rahoituksessa. Taloyhtiön sisällä oli muutosvastarintaa ja epäilyjä hankkeiden kannattavuudesta.

Niukka tiedottaminen voi herättää epäilyn ratkaisun vaikuttimista. Taloyhtiön sisällä on syytä käydä avointa keskustelua jo hankesuunnittelun aikana. Tähän voidaan käyttää erikseen

koolle kutsuttavia tilaisuuksia tai keskustelufoorumeita niin, että osakkaat voivat vaikuttaa ja muodostaa kantansa kaikessa rauhassa. Sekä hankkeen kannattajia että vastustajia on syytä kuulla. Päätökset on kuitenkin tehtävä sääntömääräisissä tai ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Päätöksen merkittävyyden takia ennakkotiedon kulku osakkaille on varmistettava. Tiedottamiseen on syytä varata aikaa, koska osa osakkaista (esimerkiksi kuolinpesät) voi olla hankalasti tavoitettavissa.

Kiinteistön omistajat eli taloyhtiöt voivat tehdä aloitteen kaavamuutoksen vireillepanosta, mutta kaavoituksesta vastaa kunta. Ammattilaisilta kerättyjen kokemusten mukaan (Uudenmaanliitto, 2015b) kaavamuutokset ovat haastavia. Viranomaisyhteistyössä (Uudenmaanliitto 2015a) ongelmiksi nostettiin ristiriitaiset ohjeet, jotka saattoivat viraston sisälläkin muuttua henkilövaihdosten takia, sekä kaavamuutosten hidas eteneminen. Monet hankkeet kariutuivat jo tässä vaiheessa, koska ne tuntuivat liian monimutkaisilta ja pitkäkestoisilta. Hyviäkin kokemuksia oli kunnista, joissa lisärakentamiseen kannustetaan, tuetaan ja tullaan vastaan alennetuilla kehittämiskorvauksilla (ns. maankäyttömaksu). Onnistuneissa lisärakennushankkeissa yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa on ollut avainasemassa (Uudenmaanliitto, 2015b).

Kaavoitukseen liittyvä epävarmuus tuo epävarmuutta neuvotteluihin potentiaalisten yhteistyökumppaneiden kanssa. Toisaalta kaavoitusprosessin kestoon vaikuttavat myös poliittinen päätöksenteko sekä valitukset ja niiden käsittely, joihin kaavoitusviranomainen ei voi vaikuttaa. Sopimus kumppanin kanssa on syytä tehdä sitovana, vaikkakin ehdollisena, sillä sijoittajan vetäytyminen ja mahdollisesti asemakaavan vastaiset vanhat rakennukset ovat ongelmallinen yhdistelmä.

Kaavamuutosten sujuvoittamiseen ovat etsineet keinoja sekä ympäristöministeriö ja Uudenmaanliitto että useat kaupungit. Kaavoituksen kestoon arvioitiin vaikuttavan merkittävästi se, mitä on tehty ennen kaavamuutoksen vireille panoa (Rakli, 2015). Tästä syystä taloyhtiö tarvitsee avukseen pätevän konsultin hankkeen suunnitteluun, koska lisärakentamista ja kaavamuutosta säätelevät lukuisat lait ja talouden realiteetit sekä taloyhtiön että mahdollisen ulkopuolisen kumppanin kannalta.

Rakentamisvaiheessa yhteistyötä tehdään rakennusvalvonnan (rakennuslupa) ja yhdyskuntarakentamisesta vastaavien yksikköjen kanssa. Uudenmaanliiton kyselyn (2015b) mukaan hankkeissa voidaan joutua kaavoitus- ja rakennustoimen väliseen pallotteluun. Syynä tähän voivat olla esimerkiksi hyvin yksityiskohtaiset kaavamääräykset. Kunnan sisäiseen yhteistyöhön toivotaankin parannusta. Konkreettinen ehdotus on ollut kaavamuutoksen ja rakennusluvan kytkeminen toisiinsa (Rakli, 2015).

Hankkeen organisointi

Taloyhtiöiden on syytä käyttää asiantuntijoita lisärakentamisen (uudet rakennusmassat) mahdollisuuksien tarkasteluun ja havainnollistamiseen ennen kaavamuutoshakemukseen ryhtymistä. Sama koskee usein hankkeen taloudellisuuden arviointia ja siihen vaikuttaa mm. hankkeen toteutustapa.

Vaihtoehtoja toteutustavaksi ovat esimerkiksi:

A. Asunto-osakeyhtiö toteuttaa hankkeen yhdessä kumppanin kanssa (suunnattu osakeanti).
B. Asunto-osakeyhtiön osakkaat myyvät osakkeensa ulkopuoliselle toteuttajalle (osakkeiden myynti; mahdollisesti kiinteistön myynti).
C. Asunto-osakeyhtiö toimii itsenäisenä rakennuttajana eli perustajaurakoitsijana.

Hanke etenee todennäköisemmin ja sen toteutus on varmemmalla pohjalla, kun mukana on kumppaneita, joilla on osaamista, riskinkantokykyä ja liiketoiminnallinen intressi edetä hankkeessa. Vaihtoehdossa A hanke toteutetaan kiinteistökehityksen ammattilaisen kanssa. Se tuo hankkeeseen osaamista ja vähentää siltä osin riskejä, mutta heikentää samalla hankkeen taloudellisuutta taloyhtiön kannalta. Kumppanilla, esimerkiksi asuntosijoittajalla, voi olla hyvinkin erilaiset tavoitteet lopputuloksen suhteen. Vaihtoehdossa B asunto-osakeyhtiön osakkaat irtautuvat hankkeesta myymällä osakkeensa ulkopuoliselle toteuttajalle. Tämä on eniten käytetty malli toteutuneissa kohteissa. Vaihtoehtoon liittyvät pienimmät riskit, mutta samalla teoriassa vähäisin taloudellinen hyöty. Vaihtoehtojen A ja B ratkaisuja käydään tarkemmin läpi jäljempänä (luku 6.2).

Vaihtoehdossa C asunto-osakeyhtiö saisi teoreettisesti ajatellen parhaan taloudellisen ja toiminnallisen lopputuloksen, koska se voisi määritellä ratkaisut yksin ja saada suurimman hyödyn. Vaihtoehtoon liittyvät kuitenkin myös suurimmat taloudelliset riskit, joten menettely olisi mielekäs vain poikkeustapauksissa. Asunto-osakeyhtiöltä on myös kielletty elinkeinotoimintaan verrattavissa oleva taloudellinen riskinotto asunto-osakeyhtiölaissa. Joustavat ja oikeudenmukaiset mahdollisuudet irtaantua yhtiöstä voisi olla peruste arvioida asiaa uudestaan. Myöskään ryhmärakennuttaminen ei nykyisellään tule asunto-osakeyhtiöille kyseeseen, koska ryhmärakennuttamissopimus on oltava laadittu ennen yhtiön perustamista (Ryhmärakennuttamislaki 22 §).

5. PROSESSIKUVAUS

5.1 Rakennuksen elinkaari

Kiinteistön elinkaari alkaa maanhankinnasta, pitää sisällään sille rakennetut rakennukset sekä niiden hyödyntämisen ja päättyy hyödyntämisestä luopumiseen. Kiinteistön elinkaaren sisällä rakennettavan rakennuksen elinkaari alkaa esi- tai hankesuunnittelusta ja päättyy purkamiseen ja materiaalien kierrätykseen. Elinkaaren sisällä on ajan kulumisesta ja rakennuksen vanhenemisesta johtuvia syklejä. Rakennus vanhenee teknisesti, toiminnallisesti, sijainnillisesti ja taloudellisesti.

Rakennusosien tekninen käyttöikä vaihtelee. Rakennuksen arvosta 30 prosenttia muodostuu niin pitkäikäisistä rakennusosista, että se osuus katsotaan kulumattomiksi. Loput 70 prosenttia arvosta muodostuu kuluvista rakennusosista teknisen käyttöiän vaihdellessa 10 vuodesta 60 vuoteen. Rakennusosien kustannusosuuksilla painotettuna kuluvien osien tekninen käyttöikä on 35 vuotta. Koska taloudellisinta on käyttää rakennusosat loppuun, ajoittuu raskas/merkittävä korjaaminen tyypillisesti takapainotteisesti 35–60 vuotiaisiin rakennuksiin. Esimerkiksi 1970-luvun rakennuksessa rakennuksen ulkoseinien pinnat, vesikate, ikkunat, ovet, sisätilojen pinnat, kiintokalusteet ja LVIS -järjestelmä on uusittava energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset huomioiden.

Rakennukset voivat vanheta hyvinkin nopeasti toiminnallisesti. Tämä on ollut erityisen selvästi nähtävissä toimistoissa. Samaan aikaan kun uusia toimistorakennuksia rakennetaan, on mittava määrä toimistoja tyhjillään. Asuinrakennuksissa toiminnallista vanhenemista on tilanteessa, missä rakennus- tai asuntotyypit ja asuntokuntien rakenteet eivät kohtaa. Alueen asunnot on voitu rakentaa silmällä pitäen erilaisia asuntokuntia mihin väestörakenteen muutosten takia on tarvetta. Toiminnallista vanhentumista aiheuttavat myös vaatimustason muutokset kuten on käynyt esteettömyyden ja energiatehokkuuden suhteen.

Sijainnillinen vanhentuminen voi johtua aluerakenteellisista muutoksista. Sijainnillinen vanhentuminen voi tapahtua yllättäen ja nopeasti, kuten on käynyt viime vuosina paikkakunnilla, missä vakaina pidetyt yritykset ovat yllättäen lopettaneet toimintansa. Sijaintia vanhentavat myös lähipiiriin tuodut toiminnat, jotka laskevat asuinympäristön arvostusta. Tekninen, toiminnallinen ja sijainnillinen vanhentuminen saavat aikaan yhdessä tai erikseen rakennuksen taloudellisen vanhentumisen. Esimerkiksi vesikaton tai putkistojen vanhetessa vuodot lisääntyvät, korjauskustannukset kasvattavat asumiskustannuksia ja asumismukavuus kärsii.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden olennaisista kunnossapitotarpeista. Mikäli odotettavissa olevat kunnossapitotarpeet nousevat korkeiksi suhteessa alueen asuntojen hintatasoon, voidaan vaihtoehtona esittää korjaamisen sijaan purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista. Purkaminen voidaan tuoda osakkaille keskusteltavaksi myös taloyhtiön strategian laatimisen yhteydessä.

Purkava lisärakentaminen voi näin olla vaihtoehto teknisesti ja toiminnallisesti vanhenevien rakennusten kyseessä ollen. Sijainnillinen vanheneminen taas kertoo, ettei purkava lisärakentaminen ole yleensä vaihtoehto, sillä sen edellyttämä asuntojen kysyntä puuttuu.

5.2 Purkavan lisärakentamisen vaiheet

Purkavan lisärakentamisen hanke etenee vaiheittain:

- **Esisuunnittelu**. Arvioidaan purkavaa lisärakentamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Mikäli purkava lisärakentaminen vaikuttaa alustavissa selvityksissä potentiaaliselta, tehdään muodollinen päätös tarkemman hankesuunnittelun käynnistämisestä.
- **Hankesuunnittelu**. Purkavan lisärakentamisen toteuttamista selvitetään riittävän perusteellisesti, että selvitystyön perusteella voidaan tehdä päätös hankkeen varsinaisesta käynnistämisestä tai siitä luopumisesta.
- **Toteutuksen valmistelu**. Viedään läpi purkavan lisärakentamisen vaatima kaavamuutos. Kehitetään hyväksyttävä toteutusratkaisu sekä valmistellaan rakentamisvaiheen toteutusta, ellei hanketta ole perusteltua keskeyttää.
- **Rakentaminen**. Toteutetaan ennalta sovitut kaupalliset toimet, vanhan rakennusten purkaminen ja uusien asuntojen rakentaminen. Asuntojen valmistuttua ne otetaan käyttöön, lisäasunnot menevät uusille asukkaille.

Hankkeiden esisuunnittelu voi ainakin osin sisältyä hallituksen yleiseen taloyhtiön rakennusten kunnon sekä kehittämistarpeiden ja -mahdollisuuksien seurantaan. Viimeistään hankesuunnittelu- ja toteutuksen valmistelu -vaiheisiin siirtyminen edellyttää kuitenkin osakkaiden päätöstä. Purkavan lisärakentamisen hankkeen organisoinnille tai etenemiselle ei ole yhtä ainoaa mallia, vaan hankekohtaiset olosuhteet vaikuttavat siihen, mikä on tarkoituksenmukainen organisointitapa ja etenemisprosessi. Seuraavassa esitetään yksi mahdollinen etenemisprosessi (kpl 5.3–5.6), joka on kehitetty hyödyntämällä mm. taloyhtiön putkiremontin (Paiho et al., 2009) ja täydennysrakentamisen (Nykänen et al., 2013) prosessikuvauksia sekä kokemuksia purkavan lisärakentamisen hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta.

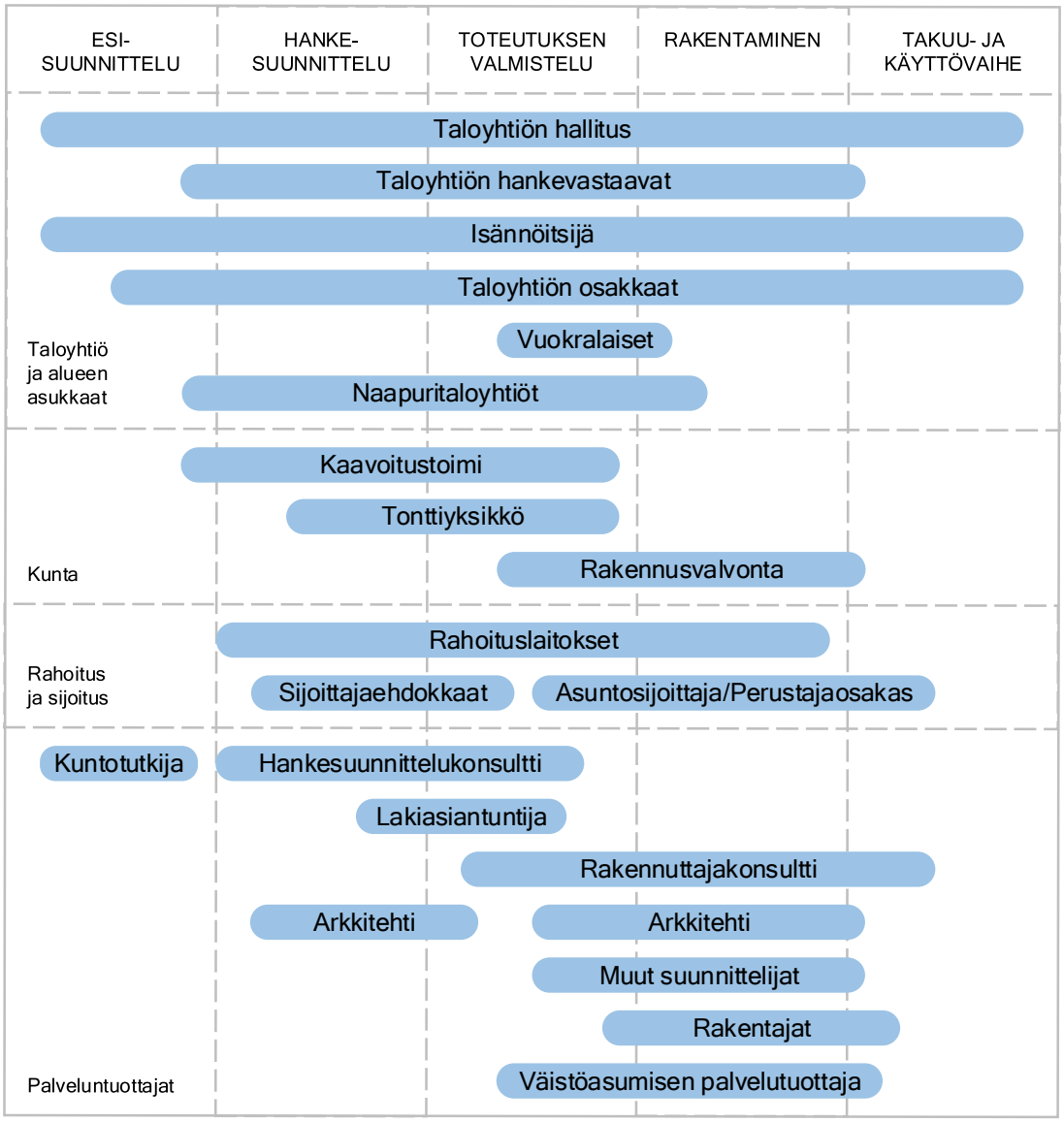
Purkavan lisärakentamishankkeen mahdollisia osapuolia ja sidosryhmiä on monia ja hankekohtainen vaihtelu voi olla suurta (Kuva 6). Prosessikuvauksessa hankkeen etenemistä tarkastellaan seuraavien osapuolien näkökulmista:

- **Asunto-osakeyhtiö**. Taloyhtiö, jonka aloitteesta ja jonka tontille purkava lisärakentamishanke sijoittuu. Asunto-osakeyhtiön muodostavat sen osakkeen omistajat.
- **Kunta**. Purkavan lisärakentamishankkeen sijaintikunta, joka on vastuussa alueen kaavoittamisesta ja jonka kanssa tehdään maankäyttösopimus. Kunnalla on rooli myös vuoropuhelussa hankkeen edellytyksistä sekä rakennusvalvonnassa.
- **Yritykset**. Kaikki hankkeeseen liittyvät yritykset kuten taloyhtiön käyttämät konsultit ja myöhemmin hankkeeseen mukaan tulevat sijoittajat tai rakentajat. Konsultteja ovat erityisesti esi- ja hankesuunnitteluvaiheissa toimivat asiantuntijat.

5.3 Esisuunnittelu

Esisuunnitteluvaiheen sisältö

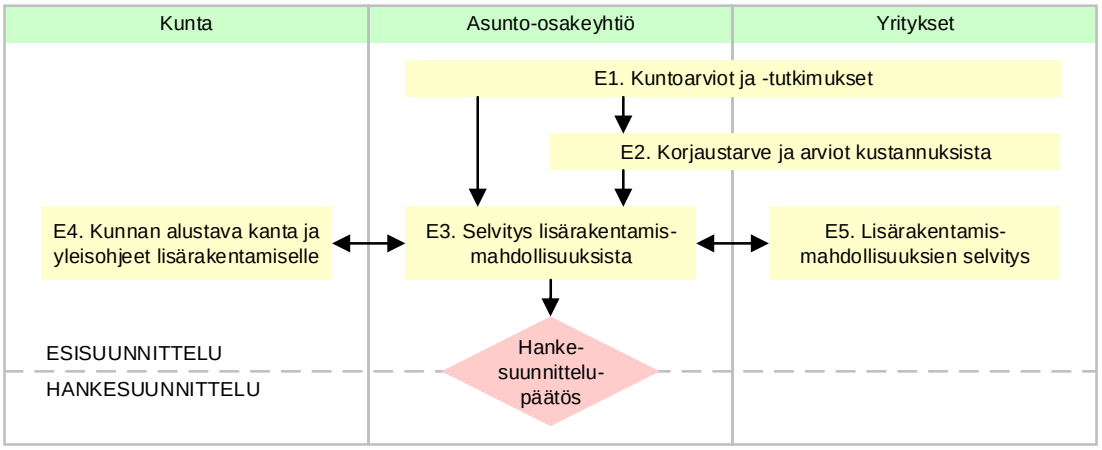
Osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa on rakennusten kunnon seuranta ja korjaustarpeiden ennakointi. Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa käsittelemään varsinaisessa yhtiökokouksessa



Kuva 6. Purkavan lisärakentamishankkeen mahdollisia osapuolia ja sidosryhmiä.

huoneistojen käyttöön tai vastikkeeseen vaikuttavat seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeet. Vanhemmissa rakennuksissa määrittelyn tukena on syytä käyttää asiantuntijoilla teetettyjä kuntoarvioita tai kuntotutkimuksia (Kuva 7; E1).

Mikäli korjattavaa ja laatutason parannustarpeita on kertynyt paljon, purkava lisärakentaminen voi nousta potentiaaliseksi vaihtoehdoksi (E2). Tämän vaiheen suunnitelmissa tarkastellaan myös muita vaihtoehtoja, esimerkiksi tontin lisärakentamista ilman purkamista. Esiselvitysvaiheen on tuotettava riittävästi purkavaa lisärakentamista puoltavia seikkoja, jotta päätös hankesuunnittelun käynnistämisestä on mielekästä tehdä (E3). Suunnittelu on luonteeltaan vaiheittain tarkentuvaa. Päätöksenteon kannalta oleellisia tietoja ovat toiminnalliset vaihtoehdot ja arvio niiden vaikutuksesta osakkaiden talouteen ja asumiseen.



Kuva 7. Esisuunnitteluvaihe.

Mahdollisuudet lisärakentamiselle on selvitettävä yhdessä kunnan kaavoitustoimen kanssa (E4). Kunnalla voi olla tavoitteita vanhojen asemaakaavojen uudistamiselle, alueen kehittämiselle tai täydennysrakentamiselle. Olennaisia kysymyksiä kaavoituksessa ovat myös lisärakentamisen vaikutus lähiympäristöön, kuten katujen välityskykyyn ja pysäköintiin, sekä yhdenvertaisuus naapuruston muiden kortteleiden kanssa. Alueeseen voi myös liittyä erityisiä vaatimuksia tai ehtoja varsinkin, jos kysymyksessä on vuokratontti.

Kuntoarviointiin ja kuntotutkimuksiin sekä lisärakentamismahdollisuuden ja hankekustannusten arviointiin asunto-osakeyhtiö joutuu yleensä aina palkkaamaan osaamista taloyhtiön ulkopuolelta (E5). Tässä vaiheessa ostettava konsultointi koostuu sellaisesta valmistelevasta työstä, jossa ei ole kyse lisärakentamisoikeuden käyttämisestä eikä näin ollen vielä jaeta taloudellista hyötyä taloyhtiön ja muiden hankkeeseen osallistuvien tahojen (mm. sijoittajat, kiinteistönkehittäjät, muut rahoittajat, rakentajat) kesken. Purkavan lisärakentamisen yhteistyömallien kehittyminen voi tulevaisuudessa muuttaa vaiheen käytänteitä.

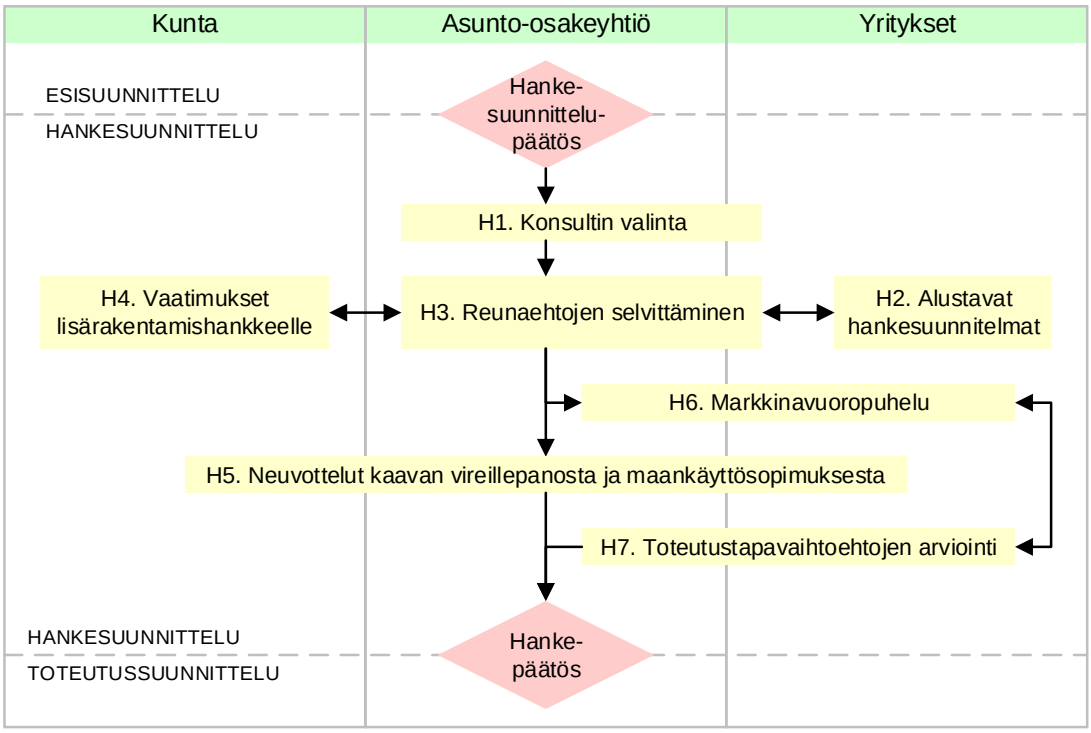
5.4 Hankesuunnittelu

Hankesuunnitteluvaiheen sisältö

Jos purkava lisärakentaminen näyttää sopivalta vaihtoehdolta, yhtiökokous päättää hankesuunnittelun käynnistämisestä (kuva 7). Hankesuunnittelijaksi on valittava taho (H1), joka osaa ottaa kantaa toteutettavuuteen ja kannattavuuteen (H2). Kunnan kaavoitustoimen kanssa käytävää vuoropuhelua (H3) varten voidaan laatia vaihtoehtoehdotuksia tontille kaavailluista rakennuksista (arkkitehtuurinen ilme, massoittelu, pysäköintimahdollisuudet, rakennusoikeuden määrä; H2).

Vuoropuhelussa kunnalta saadaan arvio pysäköintivelvoitteista, rakennusoikeuden määrästä ja maankäyttömaksun periaatteista, jotta hankkeen taloudesta on mahdollista laatia tarkempi arvio (H4). Mikäli edellytykset hankkeelle ovat edelleen olemassa, neuvotellaan kaavan vireille panosta (ellei sitä pystytä toteuttamaan poikkeusluvalla). (H5). Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten oikeuksista ja velvoitteista.

Hankesuunnittelun aikana neuvotellaan (H6) potentiaalisten sijoittajien ja/tai toteuttajien kanssa. Suunnittelu- ja toteutusratkaisu voidaan kehittää yhteistyössä, jotta taloyhtiö varmistaa syntyvän rakennusoikeuden hyvän markkina-arvon ja maksimoi oman hyötynsä. Toteutusratkaisuilla viitataan tässä asunto-osakeyhtiön ja sijoittajan välisen sopimuksen ehtoihin ja hankkeen sisältöön ja toteutukseen (H7; esim. suunnattu osakeanti). Hankesuunnittelun päätteeksi tehdään päätös hankkeen käynnistämisestä tai siitä luopumisesta.



Kuva 8. Hankesuunnittelu.

Osakkaita kiinnostavat uudessa rakennusmassassa heille osoitettava asunto sekä purkavan lisärakentamisen taloudelliset vaikutukset. Sitoutuminen hankkeeseen tapahtuu kuitenkin ennen varsinaista suunnittelua, eikä asuntoa vielä voida yksilöidä. Ennakkoon voidaan sopia vain asunnonjaon periaatteista, joita voivat olla asunnon pinta-ala ja huonemäärä, osakemäärä ja jyvitykset, kerros (vähintään sama) ja asunnon avautuminen tiettyyn ilmansuuntaan.

Hankkeessa edetään askeleittain ja viime kädessä purkavan lisärakentamisen toteutus voitaneen rinnastaa uudisasuntokohteiden toteutukseen. Näin on, mikäli vanhat osakkaat jatkavat yhtiössä ja nykyisen RS-järjestelmän mukaiset tiedontarpeet koskevat myös purkavan lisärakentamisen hankkeiden päätöksentekijöitä siinä vaiheessa, kun arvioidaan esisopimuksen ehtojen toteutumista ja on aika siirtyä varsinaiseen toteutus- ja rakentamisvaiheeseen. Tämän jälkeen vanhojen osakkaiden osallistumisen olisi oltava sitovaa toisin kuin esim. RS-järjestelmän mukaisessa ennakkomarkkinointivaiheessa.

Taloudellinen yhtälö on tapauskohtainen, koska kannattavuus riippuu kiinteistöstä itsestään, ympäröivästä alueesta ja yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Kannattavuutta voi laskea esimerkiksi heikkolaatuinen ympäristö tai rakenteellinen pysäköinti. Lisärakennusoikeuden myymisestä voi saada tuloa, mutta sen hankkimisesta aiheutuu myös kuluja. Mahdollisesta

ylijäämästä ja toteuttavista kaupoista taloyhtiö ja osakkaat maksavat veroja. Verojen suuruuteen vaikuttavat mm. valittu toteutustapa ja asuntojen omistuksen toteutunut kesto.

Purkavan lisärakentamisen hankesuunnittelun, toteutuksen ja rakentamisen kustannukset muodostuvat etupainotteisesti ja tulot takapainotteisesti. Hankkeen suunnittelua ja valmistelua voidaan rahoittaa taloyhtiön keräämillä vastikkeilla. Mikäli taloyhtiön osakkaat jatkavat uudessa yhtiössä, kyseenalaistuu purettavan rakennuksen arvo vakuutena rakentamisvaiheen käynnistyessä. Mikäli kiinteistöä käytetään asunto-osakeyhtiön ja osakkeita osakkaiden lainojen vakuutena, voidaan tarvita väliaikaisia vakuuksia. Vakuuksien tarve on tapauskohtainen. Jos huonokuntoisen rakennuksen tontti on arvokas, perustuu kiinteistön vakuusarvo pelkästään tonttiin eikä rakennuksen purku vaikuta paljoakaan vakuusarvoon.

5.5 Toteutuksen valmistelu

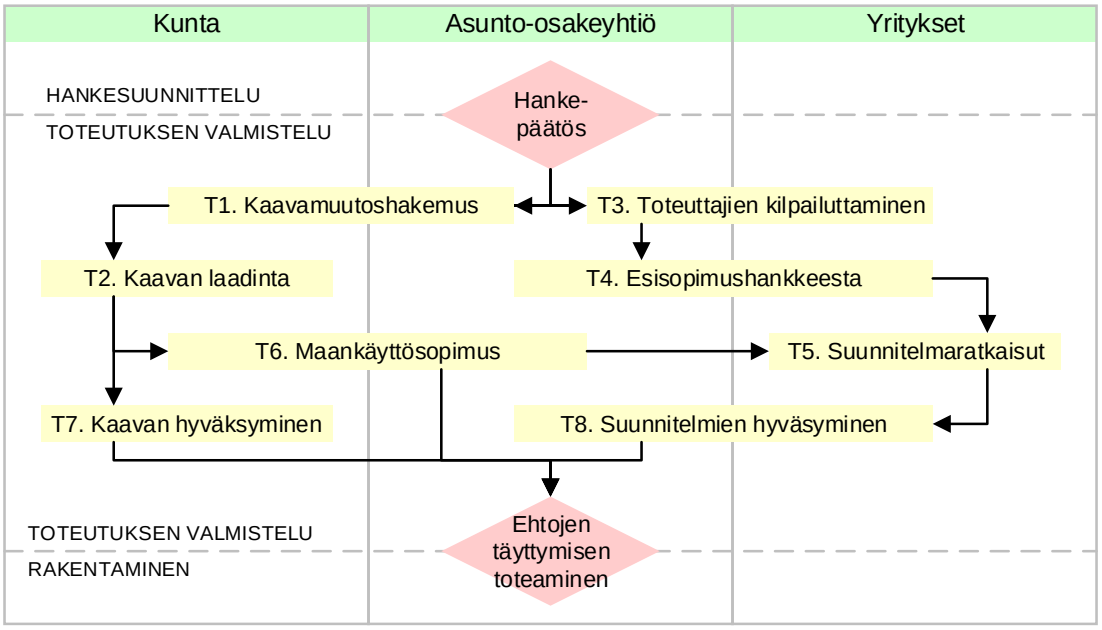
Toteutuksen valmisteluvaiheen sisältö

Asunto-osakeyhtiön päätettyä purkavan lisärakentamisen hankkeen käynnistämisestä (hankepäätös; Kuva 9), siitä tehdään kunnalle kaavamuutoshakemus (T1). Hakemus käynnistää kaavoituksen (T2) ja se perustuu aiempien suunnitelmien ja lausuntojen mukaiseen näkemykseen. Lopullisen asemakaavan määrittelee kuitenkin kunnan kaavoitustoimi ja se voi poiketa taloyhtiön ehdotuksesta. Kaavoitusprosessin aikana valmisteltava kaava on julkisesti nähtävillä eri valmiusasteissaan ja siitä voidaan antaa muistutuksia ja valituksia. Valitusten käsittely pitkittää kaavoitusta. Ilman valituksia kunnanvaltuuston hyväksymä kaava tulee lainvoimaiseksi 30 päivän kuluttua siitä, kun se on asetettu yleisesti nähtäville.

Rinnan kaavoituksen kanssa asunto-osakeyhtiö voi kilpailuttaa sijoittajia ja/tai rakentajia (T3). Kaavamuutoksen vireilläolo on osoitus siitä, että asunto-osakeyhtiö on sitoutunut purkavan lisärakentamishankkeen toteuttamiseen. Valitun kumppanin kanssa neuvotellaan ja tehdään esisopimus (T4), jossa sovitaan hankkeen yksityiskohdista, kuten kaupanteosta ja/tai yhtiöjärjestelyistä. Sovittavana voi olla mm. kustannukset osakkaille ja sijoittajalle, osakkaiden irtaantumisehdot, asunnon valinnan ja vaihdon hinnoittelun periaatteet, lunastushintojen määrittely, rakentamisaikaisten väistöasuntojen järjestäminen, pysäköinti, rakentamisen kesto ja vaiheistus. Koska kysymyksessä on joko uudisasuntojen kauppa tai kauppaan verrattava sopimus uudesta asunnosta (suunnattu osakeanti -vaihtoehto) niin myös vanhojen osakkaiden turvaksi, on syytä valmistella asuntokauppalain mukainen aineisto.

Sopimus tehdään ehdollisena kaavamuutoksen voimaantulolle. Lisäksi sopimukseen voidaan liittää muita ehtoja esimerkiksi suunnitteluratkaisuista ja niiden hyväksymisestä (T8). Ehtojen täyttyessä esisopimus muuttuu sellaisenaan osapuolia sitovaksi; sopimuksen purkautumisen osalta osapuolet kantavat kustannusseuraamukset kukin omalta osaltaan tai siten, kun sopimukseen on kirjattu. Sitovuus edellyttää kuitenkin, että oleellisista ehdoista on kyetty sopimaan riittävällä tarkkuudella eivätkä ehdot oleellisesti muutu.

Esisopimuksen laadinta käynnistää rakennussuunnittelun (T5). Kaavoitukseen liittyvän epävarmuuden takia se käynnistyy toden teolla vasta kun osapuolet arvioivat riskin kaavan kariutumisesta riittävän pieneksi. Äärimmillään odotetaan kunnan ja asunto-osakeyhtiön välistä maankäyttösopimusta (T6), kaavan hyväksymistä (T7) ja lainvoimaisuutta. Maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

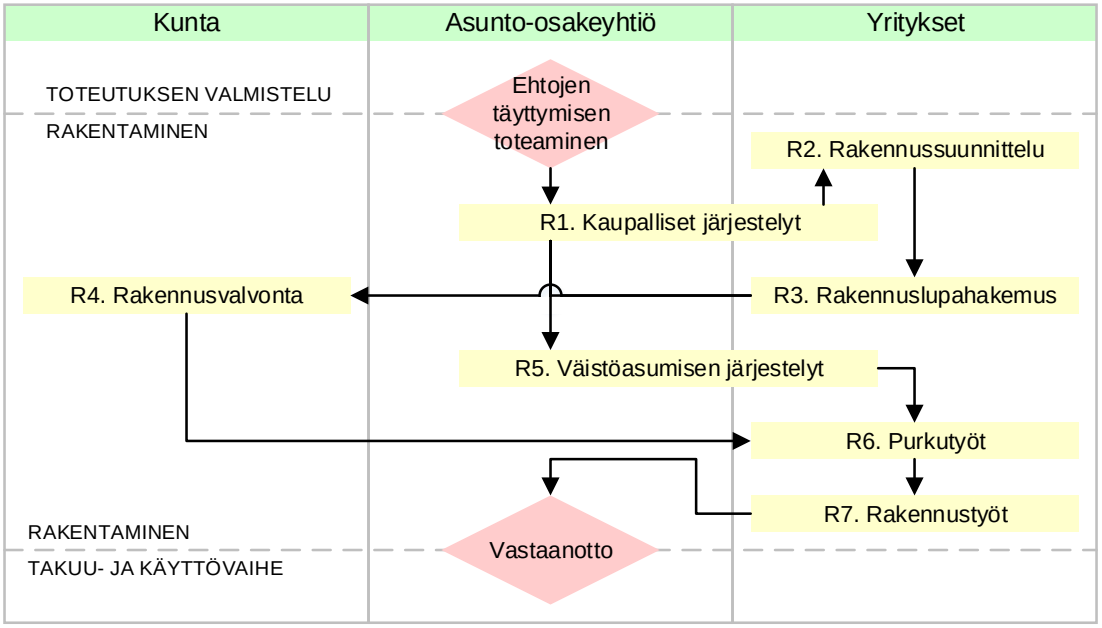


Kuva 9. Toteutuksen valmisteluvaihe.

5.6 Rakentaminen

Rakentamisvaiheen sisältö

Ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista hoidetaan loppuun ne organisointitapaan ja yhtiöjärjestelyihin liittyvät kaupalliset toimet (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden lunastus), jotka ovat töiden aloittamisen edellytyksenä (Kuva 10, R1). Organisointitavasta riippuen osa voi jäädä odottamaan korvaavien rakennusten valmistumista.



Kuva 10. Rakentamisvaihe.

Rakennussuunnittelun (R2) ja purku- ja rakennuslupien hakemisen (R3) myötä kunta kytkeytyy uudelleen mukaan hankkeeseen (R4). Uudessa tai uusimuotoisessa yhtiössä asukkaina jatkaville osakkaille järjestetään väistöasunnot hankkeen ajaksi, mikäli niille on tarvetta ja näin on sovittu. Muuttojen jälkeen aloitetaan purkutyöt (R6) ja uusien asuntojen rakentaminen (R7), joskin tontin käyttömahdollisuudet vaikuttavat etenemisjärjestykseen. Toteutustavasta riippuen myös osakkailla voi olla liityntä hankehallintoon. Valmiiden asuntojen vastaan- ja käyttöönottoa seuraa tavanomainen takuuvaihe.

6. ORGANISOINTI JA TALOUS

6.1 Rahoitus- ja vakuusjärjestelyt

Purkavaa lisärakentamista tavoittelevalla yhtiöllä voi olla lainoja, joiden vakuudeksi kiinteistö rakennuksineen on kiinnitetty. Lisäksi yksittäiset osakkeet voivat olla osakkaiden omien lainojen vakuutena. Asunto-osakkeet ovat likvidimpiä kuin kokonaiset yhtiöt, mikä näkyy myös niiden suurempina vakuusarvoina. Asunto-osakkeiden vakuusarvoja määritettäessä otetaan huomioon osakesarjalle kohdistuva osuus yhtiölainasta, joten vakuuksien kaksinkertaisen käytön ei pitäisi olla mahdollista.

Purkava lisärakentaminen aiheuttaa vakuuksien tilapäisen, mutta merkittävän arvon alenemisen. Asunto-osakeyhtiön on syytä keskustella purkavan lisärakentamisen suunnitelmistaan nykyisen luotottajan kanssa hyvissä ajoin. Hankkeeseen ryhtyminen ilman lainoittajan hyväksyntää voidaan tulkita sopimusrikkomukseksi, jossa vakuuden arvo vaarantuu velallisen toimista johtuen. Tämä on lainojen irtosanomisperuste. Pakottava tarve purkamiselle, esimerkiksi perustusten painumisen tai terveyshaittojen vuoksi, lisää myös luotoantajan pyrkimystä etsiä ratkaisu purkavan lisärakentamisen edistämiseen ja rahoitukseen, sillä riskin realisoituminen ei ole myöskään sen edun mukaista.

1960–1970-lukujen rakennuksia omistavilla taloyhtiöllä on rahoituslaitoslainoja luokkaa 300 euroa kerrosneliömetriä kohti. Taloyhtiön iso lainataakka ja yhtiön rakennusten purkukunto on epätavallinen yhdistelmä. Mikäli osakkailla on lisäksi omia lainoja, toimiva rahoitusjärjestely purkavaan lisärakentamiseen löytyy helpoimmin vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynnistä sijoittajalle. Kun lainat tässä yhteydessä maksetaan pois, vakuuteen liittyvää ongelmaa ei synny. Uudisrakennuksen omistajiksi lähtevät vanhan asunnon omistajat ostavat sijoittajalta uuden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Veroneutraalin ratkaisun tavoittelu puoltaa osakkaiden osakeomistuksen jatkuvuutta. Tällöin vakuushaaste konkretisoituu monesta syystä. Rakennusten purkamisen johdosta lainoituksen riskipaino nousee ja lainoittajan on kasvatettava oman pääoman osuutta lainassa. Tämä nostaa pankin tuottovaatimusta. Samaan suuntaan vaikuttaa riskien kasvaminen. Nämä kasvattavat lisävakuuksien järjestämisen kustannuksia. Teoriassa asemakaavamuutos voi laskea vakuusarvoa, koska vanhat rakennukset eivät ole uuden kaavan mukaisia. Toisaalta se nostaa maapohjan vakuusarvoa, kun lisärakentamista tavoitellaan alueilla, joilla uusille asunnoille on tarvetta ja kysyntää.

Jos uusi rakennusmassa voidaan rakentaa vanhoille asukkaille ennen vanhojen asuntojen purkamista, helpottuu sekä rahoitus- että vakuuskysymys. Tällöin kysymys on ainoastaan vakuuksien siirrosta. Yhtiön osakkaita ei myöskään voi edellyttää maksamaan olemassa olevia yhtiölainaosuuksiaan pois ennen aikojaan, vaikka he muutoin vastaavat omistajille kuuluvista velvoitteista. Haasteita voi osakkaiden tasolla tuoda myös se, että asunnot ovat lisävakuutena joissakin muissa yhteyksissä, esim. osakkaiden lapsien asuntolainoille.

6.2 Organisoinnin perusvaihtoehdot

Nykylainsäädännön puitteissa asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen toteutustavoiksi on arvioitu mm. seuraavat mahdollisuudet:

- **Suunnattu osakeanti**. Asunto-osakeyhtiö lisää osakkeidensa määrää suunnatulla osakeannilla siten, että hankkeen kehittäjäksi tuleva sijoittaja merkitsee lisäosakkeet. Osakkeiden määrä kasvaa rakennusoikeiden lisääntymisen suhteessa. Sijoittaja rakennuttaa uuden rakennusmassan ja siitä tulee vanhoilta osakkailta yli jäävien osakehuoneistojen (väliaikainen) haltija.

- **Osakkeiden myynti**. Asunto-osakeyhtiön osakkaat myyvät osakkeensa sijoittajalle, joka rakennuttaa kiinteistölle uudet rakennukset. Vanhoilla osakkailla olisi perusteltua olla sopimuksenmukainen etuosto-oikeus uusiin asuntoihin oikeuttaviin osakkeisiin. Sijoittaja voi käyttää samaa, vanhaa asunto-osakeyhtiötä uuden rakennusmassan hallinnassa, mutta tämä edellyttää niin ikään osakemäärän lisäämistä.

- **Kiinteistön myynti**. Asunto-osakeyhtiö myy hallussaan olevan kiinteistön rakennuksineen sijoittajalle, joka rakennuttaa kiinteistölle uudet rakennukset. Tätä edeltää koko osakekannan osto osakkailta. Vanhoilla osakkailla olisi perusteltua olla sopimuksenmukainen etuosto-oikeus uusiin asuntoihin oikeuttaviin osakkeisiin. Vanha asunto-osakeyhtiö puretaan ja verojen jälkeinen ylijäämä palautetaan osakkaille.

Näitä kolmea toteutustapaa tarkastellaan taloudellisten askelmien taustoittamiseksi. Oletuksena on, että purkaminen tehdään ennen uuden tai uusien rakennusten rakentamista. Tarkastelu keskittyy yhden yhtiön hankkeen läpivientiin. Useamman asunto-osakeyhtiön yhteisessä purkavan lisärakentamisen hankkeessa järjestelyt ovat monimutkaisempia. Isoissa hankkeissa toimintatapavaihtoehtojen ja toimijoiden määrä myös luonnostaan kasvaa ja mukana voi olla erikseen sekä puhtaita sijoittajia että perustajaurakoivia tai vain urakkasopimusta toteuttavia rakennusliikkeitä.

Tässä esityksessä käytetään toteutuskumppaniksi mukaan tulevasta tahosta nimitystä sijoittaja riippumatta yrityksen toimintaperiaatteista. Kyse voi olla rakennusliikkeestä, joka toimii perustajaurakoijana ja myy vanhoilta osakkailta yli jäävät asunnot eteenpäin. Tai kiinteistösijoittajasta, joka rakennuttaa asunnot vuokrattavaksi. Intressierot vaikuttavat hankkeen ratkaisuihin. On eri asia vastata välittömään markkinakysyntään kuin suunnitella asunnot pitkäjänteiseen omistukseen.

Suunnattu osakeanti

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden jäädessä pääosin uusien asuntojen omistajiksi ja vakuusjärjestelyjen sen mahdollistaessa, voidaan purkava lisärakentaminen toteuttaa suunnatulla osakeannilla. Suunnatussa osakeannissa asunto-osakeyhtiö lisää osakkeidensa määrää vastaamaan uutta rakennusoikeutta ja ulkopuolinen sijoittaja merkitsee osakemäärän lisäyksen.

Osakeannissa merkitsijä maksaa osakkeista merkintähinnan, joka kirjataan rakennusrahastoon ja jota käytetään uuden rakennuskannan hankintaan. (Vaihtoehtoisesti merkitsijän vastuulle jää uusien asuntojen rakennuttaminen omalla kustannuksellaan, jolloin sijoitus siirtyy asunto-osakeyhtiön taseeseen muuna kuin rahallisena sijoituksena.) Vain hyvin poikkeuksel-

lisissa tapauksissa lisärakennusoikeutta voi olla niin paljon, että sijoittajan merkintähinnalla pystyttäisiin rahoittamaan kokonaan vanhojen osakkaiden hallintaoikeuteen tulevat uudet asunnot. Myös vanhat osakkaat joutuvat käytännössä aina sijoittamaan asunto-osakeyhtiöön uutta pääomaa joko osakas- tai yhtiölainan muodossa.

Suunnattua osakeantia käytettäessä rakennusoikeus säilyy yhtiöllä, johon uusi toimija on tullut mukaan pääomasijoituksella. Uuden rakennuskannan myötä yhtiöjärjestys tulee muutettavaksi siten, että siinä mm. määritetään uudet osakenumeroinnit ja osakkeiden hallintaoikeus uusiin asuntoihin. Joissakin tapauksissa myös vanhojen osakkaiden yhtiöjärjestyksestä johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien (mm. vastikeperuste, oikeudet yhteisten tilojen käyttöön, huoneiston edelleen luovuttamista koskevat rajoitukset, kunnossapitovastuun jako), suhde uusien osakkaiden vastaaviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin voi tulla tulee määriteltäväksi.

Asuntojen hallintaoikeuksien uudelleenmäärittely ei aiheuta välittömiä veroseuraamuksia, mutta se käynnistää luovutusvoittoverottomuuden kahden vuoden omistus/asumisehdon (TVL 48 §). Hankkeen toteuttamisen näkökulmasta on tärkeää, ettei määrittelyä tarvitse tehdä suunnatun osakeannin ajankohtana vaan, se voidaan jättää myöhemmin tehtäväksi suunnittelun edettyä siihen pisteeseen, että asuntojen valinnalle ja hallintaoikeuden määrittelylle on edellytykset. Periaatteista on joka tapauksessa syytä sopia ennakolta hankesuunnittelun yhteydessä.

Hankkeen sijoittajaksi tulevan tahon voidaan sopimuksella edellyttää lunastavan irtaantuvien osakkaiden osakkeet. Niiden vastinasunnot tulevat sijoittajan omistukseen. Myös yhtiössä jatkavien asukkaiden kannattaa pohtia asumistarpeitaan, esimerkiksi asunnon vaihtoa suurempaan tai pienempään. Lähtökohtaisesti uusien asuntojen oletetaan tässä vastaavan esim. laajuudeltaan vanhoja asuntoja, jotta menettelyn voidaan olettaa olevan veroneutraali vanhoille osakkaille. Vastaavuusperiaatteesta poikkeamiseen liittyy kuitenkin yhtiön osakkaiden kesken omistajavaihdoksia eikä tästä ole vielä olemassa varainsiirron verotuskäytäntöä, joten vastaavuusperiaatteesta poikkeavien vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia ei tässä yhteydessä tarkastella. Taloudellisten vaikutusten laskennassa oletetaan uusien asuntojen olevan samankokoisia kuin vanhojen asuntojen.

Osakkeiden myynti

Alkuperäisen asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat myydä osakkeensa sijoittajalle. Osakkaiden kaupat ovat erilliset, mutta neuvottelut, tiedottaminen ja hinnoittelu tehdään yhdessä avoimesti ja kollektiivisesti. Sijoittajan tehtäväksi tulee nyt kaikkien uusien asuntojen rakennuttaminen sekä pitkäjänteinen omistaminen tai edelleen myynti. Asunto-osakeyhtiö voi myös tässä tapauksessa teettää hankesuunnitelmat ja kaavamuutoshakemuksen niin pitkälle, että edellytykset sijoittajan sitoutumiselle ja osakkeiden myynnille ovat olemassa. Vaihtoehtoisesti uuden kohteen suunnittelu voidaan jättää kokonaan sijoittajalle, jolloin epävarmuus rakennusoikeuden määrästä voi alentaa osakkeista saatavia myyntituloja ja johtaa ennakoimattomaan, jopa sattumanvaraiseen lopputulokseen lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumisessa osakkaiden ja sijoittajien kesken.

Osakekaupalla on myös tavanomaiset veroseuraamukset. Sijoittaja maksaa varainsiirtoveron velattomasta kauppahinnasta. Myyjä maksaa puolestaan luovutusvoittoveron, joka on asunnon myyntitulon ja hankintamenon erotuksesta pääomaverokannan mukaan laskettava sum-

ma. Veroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, mikäli asunnon on omistanut vähintään kaksi vuotta ja se on ollut omassa tai perheenjäsenten asumiskäytössä yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

Mikäli vanhat osakkaat ovat halukkaita jatkamaan uusimuotoisen yhtiön osakkaina, he tekevät omat erilliset kaupat uusista asunnoista. Vaihtoehtoa kannattaa tarkastella jo vanhojen osakkeiden myynnin valmistelun yhteydessä, jolloin aikaisin tapahtuvalla, yhteisellä sitoutumisella voidaan päästä markkinahinnoittelua selvästi edullisempaan hintaan. Myös uudesta asunnosta maksetaan hankintahintaan perustuva varainsiirtovero, jolloin sekä vanhojen osakkeiden myynti että uusien osakkaiden osto tulevat täysimääräisinä verotettaviksi.

Sijoittajan tehtäväksi jäävät osakkeiden oston jälkeiset yhtiöjärjestelyt, jossa se voi esimerkiksi lisätä osakkaiden määrää vastaavalla tavalla kuin suunnattu osakeanti -vaihtoehdon yhteydessä on todettu. Vanhan asunto-osakeyhtiön käyttö uuden osakekannan hallintaan tarjoaa tältä osin (laskelmien olettaman) veroneutraalin vaihtoehdon

Kiinteistön myynti

Asunto-osakeyhtiö myy hallinnassaan olevan kiinteistön (rakennuksineen) sijoittajalle, käytännössä sijoittajan perustamalle yhtiölle. Tämä edellyttää sitä, että asunto-osakeyhtiö ostaa asuntojen hallintaan oikeuttavan koko osakekannan osakkailta. Nämä kaupat ovat varainsiirtoveronalaisia asunto-osakkeille määrätyn verokannan mukaisesti. Kiinteistön myynnistä saatava myyntitulo määrittelee yhtiön vanhoille osakkaille maksettavat ostohinnat siten, että hintojen ja niiden perusteella yhtiön maksettavaksi tulevien varainsiirtoverojen summa vastaa myyntituloa. Näin yhtiöön ei muodostu tuloutettavaa, yhteisöveron alaista tuloa. Tämä onkin oletus laskelmissa, vaikka käytännössä kiinteistön hankintameno, kulut, korot ja poistot vaikuttavat yhtälöön. Monia vuosikymmeniä vanhassa, huonokuntoisessa yhtiössä näiden merkityksen voitaneen kuitenkin olettaa yleensä olevan vähäinen eikä niitä ole siksi otettu huomioon laskelmissa.

Myös kiinteistön ostajan tulee maksaa hinnan perusteella määräytyvä varainsiirtovero. Kiinteistökauppojen osalta verokanta on korkeampi kuin asunto-osakkeiden kaupoissa. Sijoittajalle jää nyt uusien rakennusten rakennuttaminen sekä mahdollinen pitkäaikainen omistaminen tai myynti tavanomaisten perustajaurakointihankkeiden tapaan. Reunaehtoja on vähemmän ja toiminta tapahtuu uudessa, vanhoista rasitteista vapaassa asunto-osakeyhtiössä. Siltä osin kun vanhat osakkaat ovat halukkaita ryhtymään uuden yhtiön osakkaiksi, heidän tulee tehdä erillinen kauppa uudesta asunnosta. Asunnonostaja maksaa asuntokaupasta varainsiirtoveroa. Vanhan yhtiön osakkaita kuormittaa lähtökohtaisesti myös osakkeiden myynnistä (ja/tai asunto-osakeyhtiö purkamisen myötä palautuvasta pääomasta) seuraava luovutusvoittovero vastaavasti, mitä on esitetty edellä osakkeiden myynti -vaihtoehdon osalta.

Vaihtoehto on verotuksellisesti muita vaihtoehtoja epäedullisempi. Silti sen käyttö voi olla perusteltua, mikäli alkuperäisen yhtiön käyttö uuden rakennusmassan hallinnassa ei ole tarkoituksenmukaista. Syynä voivat olla yhtiöön sisältyvät riskit ja piilevät vastuut, jotka siirtyisivät kaupassa uusien omistajien kannettavaksi. Riskit eivät liene yleisiä, mutta tällainen riski voisi olla esim. yhtiön rakennuksissa havaittu ja vaikuttanut sisäilmaongelma (home, asbesti, tms.), johon sisältyy oikeudenkäyntien riskejä, korvausvelvoitteita tai niiden uhka. Vanhan yhtiön purkamisen hoitaa vanha yhtiö ja siinä päätösvaltaa käyttävät osakkaat (joille mahdolliset vastuut jäävät kannettaviksi) eikä yhtiön omistus siirry sellaisenaan sijoittajalle.

Taulukko 3. Purkava lisärakentaminen väljällä tontilla.

Mikäli yhtiön tontilla on tilaa, voidaan vanhoille osakkaille mahdollisesti rakentaa uudet asunnot ennen kuin vanhat asunnot puretaan. Asukkaat selviävät yhdellä muutolla ja välttyvät väistöasumisen kustannuksilta. Tätä vaihtoehtoa kannattaa tutkia erityisesti suurissa, useita vuosia kestävissä hankkeissa, joissa eteneminen on vaiheittaista ja asuntokanta tulee lopulta eri yhtiöiden hallintaan.

Suunnattu osakeanti ja yhtiön jakaantuminen

Sijoittaja tulee mukaan asunto-osakeyhtiöön osakeannin myötä ja korvaavat asunnot teetetään urakkasopimuksella tai sijoittaja tekee ne määräalalle saamansa hallintaoikeuden mahdollistamana, jolloin ne muodostavat sijoitusosuuden. Vanhoille ja uusille asukkaille rakennetaan erilliset yhtiöt, joten eri osakesarjoille voidaan kohdistaa erilaisia velvoitteita, mm. lisärakentamisen yhtiölainat ja rakentamattoman osan kiinteistöveron kohdistaminen pelkästään uusille osakkeille. Korvaavien asuntojen valmistuttua vanhojen osakkaiden hallintaoikeudet siirretään niihin kohdistuviksi ja hallintaoikeus vanhoihin, purettaviin asuntoihin päättyy. Tätä seuraa yhtiön jakautuminen.

Asuntojen hallintaoikeuksien uudelleenmäärittely ei lähtökohtaisesti aiheuta veroseuraamuksia, mutta luovutusvoittoveron maksaminen ja siitä vapautuminen tulee tarkasteltavaksi erikseen vanhan ja uuden asunnon osalta. Veron välttäminen (luovutusvoiton syntyessä) edellyttäisi nykyisellään kahden vuoden omistuksen ja käytön ehtojen toteutumista erikseen sekä vanhan että uuden asunnon osalta (TVL 48 §). Sen lisäksi menettelyssä on varauduttava varainsiirtoveron realisoitumiseen yhtiön jakautumisen seurauksena: jakautumisessa osakkaille tulee molempien yhtiöiden osakkeita (EVL 52c §) ja esim. vanhojen osakkaiden omistuksen kohdistaminen ensin rakennettuun, korvaavaan asuntokantaan katsotaan lähtökohtaisesti vaihdoksi ja verotusperusteena on yleisesti vaihdon kohteen käypä hinta.

Uusien asuntojen ja kiinteistön osan vaihto

Sijoittaja saa ensivaiheessa hallintaansa sen määräalan tontista, johon korvaavat asunnot rakennetaan ja rakennuttaa ne omalla kustannuksellaan. Valmistumisen myötä rakennus siirtyy alkuperäisen asunto-osakeyhtiön omistukseen samalla kaupalla, millä asunto-osakeyhtiöltä yli jäävä (vanhat asunnot sisältävä) tontin osa (määräala, määräala tai tontti) siirtyy sijoittajan omistukseen. Kyseessä on siis vaihto ja hintasuhteista riippuen kauppaan liittyy myös suoranaisia maksuosuuksia. Menettelystä sovitaan ennen hankkeen aloittamista laadittavassa, osapuolten välisessä (esi)sopimuksessa.

Tällä järjestelyllä vanhan asunto-osakeyhtiön osakkaat jatkavat siis vanhassa tai korkeintaan vähäisessä määrin muuttuneessa kokoonpanossaan ja sijoittajan omistukseen tulevat asunnot rakennetaan pääosin eri yhtiöön tai yhtiöihin. Menettelyllä on myös veroseuraamuksia. Kaupalla hankituista ns. korvaavasta asunnoista tulee ostajan maksettavaksi varainsiirtovero käyvästä arvosta samalla tavoin kuin kaupassa siirtyvästä maaomaisuudesta veron maksaa sen omistajaksi tuleva sijoittaja. Vain poikkeustapauksissa voidaan tontin myynnistä saatavien tulojen olettaa ylittävän vanhoille osakkaille rakennettavien asuntojen arvon, joten yhtiö yleensä välttää myyntitulon aiheuttamalta yhteisöveron maksamiselta, vaikka lähtökohtaisesti senkin realisoituminen on tässä mahdollista.

6.3 Muut organisointimahdollisuudet

Purkavan lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus edellyttää yleensä hankkeen laajuuden merkittävää kasvamista, joten taloudelliset riskit ovat tällöin aina mittavat, eikä niitä voida kohdentaa yksin yhtiöiden vanhojen osakkaiden kannettavaksi. Jäljempänä tarkasteltavat purkavan lisärakentamishankkeen kaupallisiin toimiin ja yhtiörakenteisiin ja niiden talouteen keskittyvät vaihtoehdot lähtevät oletuksesta, että taloudellisen riskin kantaa sopimuksen mukaisesti asunto-osakeyhtiön rinnalla toimiva sijoittaja.

Eri yhteyksissä on esitetty, että voisiko asunto-osakeyhtiö toimia itsenäisenä rakennuttajana. Asuntoyhtiön kantaessa markkinariskin, asuntojen myyntihintojen ja rakennuttamiskustannusten erotukselle olisi vähemmän jakajia. Malli olisi teoriassa edellä esitettyjä vaihtoehtoja edullisempi asunto-osakeyhtiölle. Riskien realisoituminen olisi tavallisille yhtiön osakkaille kuitenkin kestämätöntä. Maallikkovetoisessa hankkeessa tämä voi olla jopa todennäköinen tulos.

Ryhmärakennuttamismenettely sallii asunto-osakeyhtiön osakkaiden toimimisen rakennuttajana, jossa kukin hankkeeseen osallistuva on lain tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä. Ryhmärakennuttamissopimus on kyseisen lain mukaan tehtävä ennen yhtiön perustamista eli menettelyn käyttö olemassa olevien yhtiöiden tapauksessa on estetty.

6.4 Hankkeen talous

Laskelmien lähtötiedot

Vanhojen osakkaiden osalta tehtiin esimerkkilaskelmia siitä, kuinka suuren osan uuden asunnon hinnasta vanhan purettavan asunnon arvo kattaa (Taulukko 4) kappaleessa 6.2 esitettyjä organisointitapoja käytettäessä. Tästä tehtiin myös herkkyystarkasteluja muuttamalla hankekohtaisia tekijöitä. Esimerkit jäljittelevät tilannetta kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Omistustontilla sijaitsevan yhtiön laskelmien lähtötietoja ovat mm. vanhan rakennuksen kerrosala, asuntojen määrä ja keskikoko, jonka oletetaan olevan 67 m^2. Asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala on noin 80 % kerrosalasta. Muu kerrosala pitää sisällään yhteiskäytössä olevat tilat (porrashuoneet, varastot, saunaosastot, pesutuvat, jne.). Näin 30 asuntoa sisältävä hanke vastaa kooltaan 2 500 kerrosneliömetriä. Uudet, vanhoille osakkaille rakennettavat asunnot oletetaan olevan kooltaan identtisiä vanhojen, purettavien asuntojen kanssa. Huoneistoalan lisäys jää sijoittajan omistukseen tai myytäväksi.

Hankesuunnitteluvaiheen konsulttikulut (50 000 euroa) ja kaavoituskulut (20 000 €) otetaan huomioon hanketta rasittavina kustannuksina ja ne ovat vakiot hankekoosta riippumatta; konsulttikuluoletus perustuu (vaiheittain toteutuvaan) kaavavalmisteluun ja yhtiöjärjestelyjen selvittämiseen. Hankkeen koko vaikuttaa maankäyttömaksuun, josta on erikseen säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 91 a §). Maankäyttömaksun osalta vaihtoehtoja on laskettu sijoittamalla oletushankkeet kahteen esimerkkikuntaan:

- *Helsinki*. Kun arvonnousu on alle 1 000 000 euroa, ei maankäyttömaksua peritä. Jos arvonnousu ylittää mainitun rajan, tontinomistaja on velvollinen maksamaan ylittävältä osalta 35 prosenttia arvonnoususta maakäyttösopimuskorvauksena. Arvonousua määritettäessä otetaan huomioon vanhojen rakennusten purkukustannukset.

- *Tampere*. Kun arvonnousu on alle 100 000 euroa, ei maankäyttömaksua peritä. Jos arvonnousu on vähintään 100 000 euroa, korvausta peritään lähtökohtaisesti 40 prosenttia huomioon otettavasta arvonnousuosuudesta. Tämän määrittelemiseksi todellisesta arvonnoususta vähennetään ensin 40 % todennetuista purkukustannuksista. Kaupungin erikseen määrittelemien ehtojen (vähintään neljä) toteutuessa jäljelle jäävästä arvonnoususta voidaan täydennysrakennushankkeissa jättää edelleen 85 % huomioon ottamatta. Esimerkkilaskelmissa oletetaan, että puolet ehdoista toteutuvat (laitospysäköinti, rakennusten purkaminen), jolloin arvonoususta huomioon ottamatta jäävä osuus on 42,5 %. Näin todelliseksi maankäyttökorvausosuudeksi muodostuu 23 % ((100 % - ½* 85 %) * 40 %) purkukustannusten osittaisen vähentämisen jälkeisestä arvonnoususta (todellisen arvonnousun ylittäessä 100 000 euroa).

Esimerkkilaskelmat on tehty kolmelle erilaiselle alueelle. Edullisimmalla alueella rakennusoikeuden hinta on 300 € kerrosneliömetriä (k-m^2) kohti ja uusien asuntojen keskimääräinen markkinahinta 4 000 € huoneistoneliömetriä (h-m^2) kohden. Koska sekä rakennusoikeuden hinta että asuntojen hinnat nousevat kalliimmille alueille siirryttäessä, ovat muiden vaihtoehtojen hintatasot vastaavasti 600 €/k-m^2 ja 5 000 €/h-m^2 sekä 900 €/k-m^2 ja 6 000 €/h-m^2. Rakennusoikeuden hinta viittaa sellaisen maan käypään hintatasoon, jolla on olemassa oleva, vahvistettu asemakaava ja se määrittelee lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön arvon purkavan lisärakentamisen hankkeissa. Rakennusoikeuden hinta-arvioita on saatu kaupungeilta ja markkinaosapuolilta. Asuntojen myyntihinnat ovat vastaavan kalleusluokan alueiden uudiskohteiden myyntiesitteistä.

Vanhojen osakkaiden oletetaan jatkavan yhtiössä ja siksi heidän uudet asunnot on hinnoiteltu laskelmien esimerkeissä 10 prosenttia markkinahintoja alemmas (mutta autopaikoille ei alennusta oleteta käytännön hinnoittelukäytäntöjä jäljitellen). Varhainen sitoutuminen poistaa sijoittajalta myyntiriskiä ja markkinointikustannuksia, mutta perustajaurakoitsijan vastuut säilyvät, joten laskennallinen hinta on rakennuskustannuksia suurempi. Kyseessä on laskelmaoletus, joka voi realisoitua korkeampina tarjouksina rakennusoikeudesta. Hankekoon kasvu ja rakennusoikeuden kertaantuminen lisäävät taloudellista vipuvaikutusta ja tekevät hankkeesta tavoiteltavamman sijoittajalle. Pysäköintipaikoista vanhat osakkaat maksavat markkinahinnan, joka tässä tarkastelussa on yhtä suuri kuin arvioidut rakennuskustannukset (30 000 €).

Verovaikutukset on otettu huomioon erikseen kuinkin yhtiöjärjestelyn mukaisina. Varainsiirtovero on asunto-osakkeiden hankinnoissa 2,0 prosenttia (Varainsiirtoverolaki 20 §) ja kiinteistökaupoissa 4 prosenttia (Varainsiirtoverolaki 6 §). Laskelmissa tietyn yhtiöjärjestelyn sijoittajalle tuoma säästö veroissa on siirretty sijoittajan rakennusoikeudesta maksamaan hintaan, joka voi nyt olla (laskennallisesti) veroedun verran korkeampi. Laskelmat perustuvat täydellisen kilpailun olettamaan, jotta eri toteutustapojen keskinäinen vertailu on johdonmukainen.

Todelliset markkinat eivät välttämättä ole rationaaliset ja kohteetkin ovat ainutkertaisia. Esimerkiksi riskien hinnoittelu ja markkinoiden mielenkiinto hankkeeseen voi poiketa eri toteutustapojen välillä ja tätä samoilla lähtötietoarvoilla tehdyt laskelmat eivät ota huomioon. Toisaalta rakentamattomaan kiinteistöön nähden sijoittajaa rasittavat nyt vanhan rakennusmassan purkukustannukset (esimerkissä 150 €/h-m^2), jotka on otettu huomioon (laskennallista) sijoittajan maksamaa hintaa alentavina tekijöinä. Osakkaiden oletetaan omistaneen asunnon vähintään kaksi vuotta ja sen olleen omassa (ml. perheenjäsenet) asumiskäytössä yhtäjaksoisesti niin ikään kahden vuoden ajan, jolloin luovutusvoittoveroa ei mene.

Taulukko 4. Osakkaan vanhan asunnon arvo (rakennusoikeuden arvo) suhteessa uuden asunnon hintaan [%], kun hanke toteutetaan suunnattuna osakeantina.

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m^2]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha ×]	Rakennusoikeus [€/k-m^2] (* Uuden asunnon hinta [€/h-m^2] (** 300 (* 4000 (**		600 (* 5000 (**		900 (* 6000 (**	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)
Ei maankäyttömaksua							
2500	× 2	26	23	38	35	46	43
	× 4	45	40	69	63	85	79
5000	× 2	26	23	38	35	47	43
	× 4	45	41	69	63	85	79
10000	× 2	26	24	38	35	47	43
	× 4	45	41	69	63	85	79
Maankäyttömaksu: Helsinki							
2500	× 2	26	23	38	35	44	41
	× 4	41	37	58	53	69	64
5000	× 2	26	23	36	33	42	40
	× 4	39	35	56	51	67	63
10000	× 2	25	23	35	33	42	39
	× 4	38	34	55	51	67	62
Maankäyttömaksu: Tampere							
2500	× 2	24	22	35	32	42	40
	× 4	39	35	58	54	72	67
5000	× 2	24	22	35	32	42	40
	× 4	39	35	59	54	72	67
10000	× 2	24	22	35	32	43	40
	× 4	39	35	59	54	72	67

a) Ei sisällä autopaikkaa b) Sisältää autohallipaikan

Vaihtoehtojen taloudellisuus

Esimerkkilaskelmien tulos kuvaa uuden asunnon verollisista kustannuksista laskettavaa prosenttiosuutta, jota vanha asunto kunnostaan riippumatta vastaa, mikäli vanha asunto vaihdetaan uuteen samankokoiseen asuntoon. Laskelmat on tehty sekä uuden asunnon kustannukseen sisällytetyllä autohallipaikalla että ilman autopaikkaa. Lähtötilanteita on kolme (2 500, 5 000 ja 10 000 k-m2) ja niissä rakennusoikeus joko kaksin- tai nelinkertaistuu. Hankekoot ja rakennusoikeuden kasvu on määritelty vastaamaan todennäköisiä yhtiöiden tilanteita (ks. kpl 2.4). Toki suurempikin rakennusoikeuden kasvu on mahdollista.

Taulukko 4 esittää tulokset tapauksessa, jossa hanke organisoidaan suunnattua osakeantia käyttäen. Tulokset viestivät seuraavaa:

- Vanhan asunnon arvo voi vaihdella yhdestä neljäsosasta kolmeen neljäsosaan uuden asunnon hinnasta.
- Täydennysrakentamiskohteiden usein edellyttämät kalliit autohallipaikat lisäävät kustannuksia, jolloin vanhan asunnon arvon osuus laskee.
- Kalliille alueille sijoittuvat hankkeet ovat osakkaille kannattavimpia rakennusoikeudesta maksettavan hinnan takia, vaikka asunnot itsessäänkin ovat kalliimpia.
- Lisärakennusoikeuden määrä suhteessa lähtötilanteeseen on avaintekijä hankkeen kannattavuudessa.
- Kuntien erilaiset maankäyttömaksun määrittelyperusteet vaikuttavat hankkeen kannattavuuteen.

Yhtiöjärjestelyn vaikutus verrattuna hankekohtaisiin tekijöihin on pieni, joten taulukossa edellä on esitetty vain suunnattu osakeanti ja muilta osin tulokset on koottu liitteeseen D. Suunnattuun osakeantiin verrattuna

- *osakkaiden myynti* -vaihtoehdon verorasite vähentää vanhan asunnon arvo-osuutta n. 2–3 prosenttiyksikköä ja
- *kiinteistön myynti* -vaihtoehdon verorasite vähentää arvo-osuutta enimmillään n. 2,5–5 prosenttiyksikköä.

Ero on suurimmillaan tapauksissa, jossa vanhan asunnon arvo suhteessa uuden asunnon kustannuksiin on suuri: tällöin osakkeen omistajien saamat myyntihinnat ovat suurimmillaan, mikä nostaa varainsiirtoverojen osuutta. Esimerkiksi Tampereella suunnatun osakeannin osuudet 22 ja 72 % putoavat osakkeiden myyntivaihtoehdossa 20 ja 69 %:iin. Verotuksen vaikutus kasvaa, jos asunnon omistuksen ja oman käytön kahden vuoden ehto ei täyty. Luovutusvoittoveron realisoituminen kasvattaa verokuormaa muissa vaihtoehdoissa paitsi suunnatussa osakeannissa, jossa asunnon vaihtoa ei lähtökohtaisesti tulkita sen luovutukseksi.

Vertailu peruskorjaukseen

Todennäköisimpiä kohteita purkavalle lisärakentamiselle ovat huonokuntoiset rakennukset. Siksi vanhojen rakennusten neliöhinnaksi on valittu alimman kymmenyksen kauppahinnat. Tilastokeskuksen asunto-osakekauppojen hintaseurannan (Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat) mukaan 1960–1970-luvuilla valmistuneiden asuntojen alimmat neliöhinnat ovat edullisilla alueilla 2300 euroa, keskihintaisilla alueilla 3000 euroa ja kalliilla alueella 4000 euroa.

Vertailussa (kuva 11) näihin neliöhintoihin on lisätty taloyhtiön peruskorjaus (1500 euro/m^2), joka kattaa julkisivujen, parvekkeiden, ikkunoiden, ovien, vesikaton, vesi- ja viemäriputkien, lämmöntuotannon, ilmavaihdon ja sähköistyksen perusteellisen korjaamisen tai uusimisen, sekä asuntoremontti (300 euro/m^2), jossa uusitaan pinnat ja kalusteet. Korjaukset on hinnoiteltu ympäristöministeriölle tehdyn asuinrakennusten peruskorjaustarve tutkimuksen perusteella (Vainio & Nippala, 2016). Vanhan asunnon markkinahinnan ja peruskorjauksen yhteenlaskettu neliöhinta nousee edullisimmalla alueella noin 100 euroa yli uuden asunnon hinnan. Keskihintaisilla ja kalliilla alueilla se jää 200 euroa uuden asunnon hinnan alapuolelle.

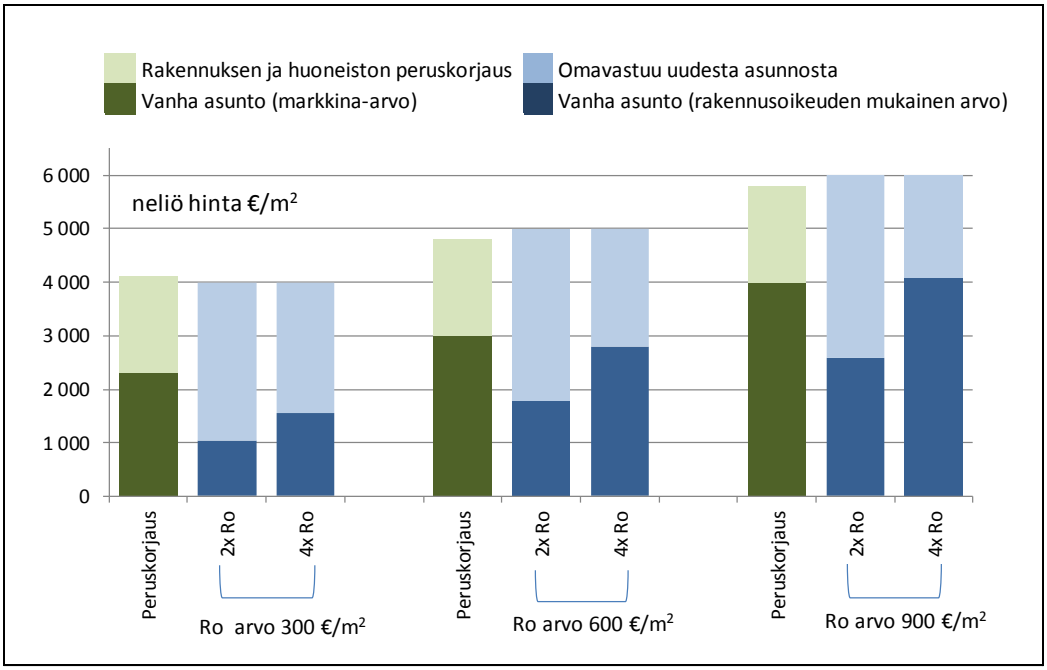
Kuvan 11 tarkastelussa Helsingissä sijaitsevalla tontilla on ennen kaavamuutosta ollut rakennusoikeutta 2500 kerros-m2. Kaavamuutoksella rakennusoikeus (Ro) kasvaa joko kaksin- tai nelinkertaiseksi. Osakkeen omistajat saavat maksettua vanhaan asuntoon liittyvän rakennusoikeuden myynnillä 26–69 prosenttia uuden asunnon hinnasta riippuen siitä, kuinka arvokkaalla alueella tontti sijaitsee (taulukko 4: osuudet ilman autopaikkaa). Vähiten maksettavaa

jää (1860 euro/m^2), jos tontti sijaitsee arvokkaalla alueella ja rakennusoikeus nelinkertaistuu. Eniten maksettavaa on samalla alueella (3360 euro/m^2), jos rakennusoikeus vain kaksinkertaistuu.

Jos osakkaat ovat tyytyväisiä 1960–1970-luvun asuntoratkaisuihin ja laatutasoon, rakennuksen ja asunnon peruskorjaus voi olla mielekäs, sillä siitä selviää usein pienemmin kustannuksin kuin purkavasta lisärakentamisesta. Jos asunnonvaihto tulee kuitenkin ajankohtaiseksi pian remontin jälkeen, osakkaalle koituu todennäköisesti tappiota. Peruskorjauskustannusten siirtyminen täysmääräisenä asunnon hintaan on epävarmaa (Nikola, 2011; Venäläinen, 2013). Myös ylläpitokustannuksissa ja tulevien vuosien arvonkehityksessä/hintatasossa on eroja peruskorjatun vanhan ja kokonaan uuden asunnon välillä. Mikäli tontti sopii lisärakentamiseen, osan kustannuksista voi peruskorjauskohteissakin kattaa lisärakennusoikeuden myyntituloilla.

Verrattuna 1960–70-luvulla rakennettuihin rakennuksiin, uudet rakennukset ovat merkittävästi turvallisempia, terveellisempiä, toimivampia, viihtyisämpiä sekä energia- ja ekotehokkaita (Vainio, 2008). Laatuparannuksia asuinrakennuksiin ovat saaneet aikaan asukkaiden tarpeet ja vaatimukset, kaavoituksella ja maankäyttösopimuksilla asetut vaatimukset, kehittynyt tuotetarjonta, rakentamismääräykset, kuluttajansuoja, pelastuslaki sekä vakuutusyhtiöiden vaatimukset. Hinta- ja kustannustekijät eivät yksin ratkaise vaihtoehtojen edullisuutta.

Taulukossa 5 on yhteenveto peruskorjauksen ja purkavan lisärakentamisen eroista asuntoosakeyhtiön osakkaan, kunnan sekä yritysten ja sijoittajien kannalta.



Kuva 11. Pylväsryhmät edustavat kolmen eri kalleusluokan alueita. Vanhan rakennuksen koko on 2500 m^2 ja siinä ei ole rakenteellista pysäköintiä. Vihreässä pylväässä on asunnon markkinahintaan lisätty rakennuksen ja asunnon peruskorjauskustannukset. Sinisissä pylväissä on rakennusoikeuden osakaskohtainen arvo ja osakeannin mukaiseen järjestelyyn sisältyvä osakkaiden lisärahoitusosuus.

Taulukko 5. Peruskorjauksen ja purkavan lisärakentamisen vertailu.

Rakennuksen peruskorjaus	Rakennuksen purkava lisärakentaminen
<u>Taloyhtiön osakkaiden kannalta</u> - Ennen toteutumista asuntojen hinnat laskevat. - Pääsääntöisesti taloyhtiöt pystyvät järjestämään peruskorjauksen rahoituksen pankkilainalla. On tapauksia, joissa pankkilainaa ei ole myönnetty taloyhtiölle, koska kiinteistöä ei ole pidetty riittävänä vakuutena. - Peruskorjauksen rahoittavat taloyhtiö ja osakkaat itse tietyn vastuunjaon mukaisesti. - Lisäinvestointi on usein pienempi. On kuitenkin epävarmaa, siirtyykö sijoitus asunnon hintaan myyntitilanteessa. - Hoitovastike laskee, mutta ei uudisrakennuksen vastikkeen tasolle. - Kiinteistövero entisellään. - Voi johtaa hetkelliseen asumisen epäjatkuvuuteen.	<u>Taloyhtiön osakkaiden kannalta</u> - Ennen toteutumista asuntojen hinnat laskevat. - Hankkeet kestävät vuosia ja suunnitteilla oleva hanke vaikeuttaa asuntokauppaa. - Rahoituksen järjestäminen ja vakuudet voivat olla haaste. - Sekä rakennus ja huoneistot että pihapiiri uusiutuvat. - Asunnon voi päivittää sopivan kokoiseksi ja toimivammaksi esim. vanhuuden hoivatarpeita varten. - Omarahoitus on suurempi. Kasvavilla kaupunkiseuduilla taloudellinen mahdollisuus, koska uusi asunto säilyttää arvonsa. - Hoitovastike pienempi kuin vanhasta asunnosta. - Kiinteistövero voi nousta.
<u>Kunnan kannalta</u> - Jokainen peruskorjattu rakennus kohentaa aluetta ja voi innostaa myös naapurustoa korjaushankkeisiin.	<u>Kunnan kannalta</u> - Lisärakentamisen osalta säästetään julkisen yhdyskunta- ja palveluinfrastruktuurin rakentamisessa verrattuna rakentamiseen uusille alueille. - Energiatehokkaita uusia rakennuksia voidaan lämmittää suurempi kerrosala samalla kaukolämmön määrällä kuin vanhoja rakennuksia. - Kiinteistöverotulo nousee, kun tontilla on enemmän kerrosalaa ja uudempia asuntoja. - Uudisrakentaminen voi saada aikaan dominoefektin ja yleistä piristystä alueen kehitykseen, jolloin mahdollinen rappeutumiskierre alueella katkeaa ja kaupunkikuva parantuu. - Palveluille enemmän käyttäjiä; tärkeä peruste erityisesti joukkoliikenteessä. - Asuntojakauman ajantasaistamisella ja monipuolistumisella voidaan parantaa alueen sosiaalisia rakenteita.
<u>Yritysten ja sijoittajien kannalta</u> - Peruskorjauksiin osallistuvat eri yritykset kuin uudisrakentamiseen. - Sijoittajat eivät yleensä osallistu asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeisiin (vuokrataloja sen sijaan korjataan omistusasunnoiksi).	<u>Yritysten ja sijoittajien kannalta</u> - Rakennusoikeuden hankkimisprosessi vie enemmän aikaa verrattuna rakentamiseen uusille alueille, missä asemakaava on valmiiksi vahva. - Valmis rakennettu ympäristö on vähäriskisempi kuin kokonaan uusi alue ja siellä on olemassa potentiaalinen asiakaskunta. - Rakentamisen osalta purkava lisärakentaminen vastaa normaalia uudisrakentamista vastaavalla alueella. - Hankkeeseen osallistuvat uudisrakentamista harjoittavat yritykset ml. kiinteistöjalostukseen erikoistuneet konsultit.

7. YHTEENVETO

Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan (tässä) hanketta, jossa vanhat asuinrakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan aiempaa enemmän asuntoja. Tässä selvityksessä tarkasteltiin tällaisia hankkeita asunto-osakeyhtiöiden kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa laaja-alaisesti tietoa hankkeiden toteutuksesta, vaikutuksista ja haasteista. Selvityksen taustalla on hallitusohjelman kysymys siitä, tulisiko asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottaa. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki sallii purkavan lisärakentamisen vain osakkaiden ollessa yksimielisiä.

Purkava lisärakentaminen olisi mahdollisuus asuntotuotannon lisäämiseen kasvavilla kaupunkiseuduilla erityisesti uusien raideliikennehankkeiden varrella. Kaupunkiseuduilla on väljästi kaavoitetuille alueille rakennettuja 1960–1970-lukujen rakennuksia, jotka ovat teknisen ja taloudellisen elinkaarensa päässä. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen arvioidaan vaikuttavan positiivisesti työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen. Asuntotuotanto olisi viisasta ohjata olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, jotta voitaisiin tukeutua nykyiseen yhdyskunta- ja palveluinfrastruktuuriin ja säästää julkisen sektorin investoinneissa. Purkava lisärakentaminen nähdään myös keinona kehittää alueita kokonaisvaltaisemmin ja estää ikääntyneiden lähiöiden rapistuminen.

Purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista lähdetään yleensä selvittämään vaihtoehtona raskaille korjauksille. Yhteisiä piirteitä näille hankkeille ovat korkeat kustannukset suhteessa osakehuoneiston käypään arvoon sekä häiriöt asumiseen rakennustöiden aikana, mahdollisesti pakotettu väistöasuminen. Purkavalla lisärakentamisella voidaan parantaa asumismukavuutta tuomalla rakennukseen ja asuntoon uusia ominaisuuksia, esimerkiksi hissit ja nykyaikaiset saniteettitilat. Parannukset voivat olla ratkaisevan tärkeitä tekijöitä mm. ikääntyneille osakkaille. Hankkeen puitteissa on myös mahdollista neuvotella vanhan asunnon vaihtamisesta sopivamman kokoiseen uuteen asuntoon.

Nykylain yksimielisyysvaatimuksen takia on viety läpi vasta muutama purkavan lisärakentamisen hanke. Näissä tapauksissa todellista vaihtoehtoa ei ole ollut, sillä kysymyksessä ovat olleet niin huonokuntoiset rakennukset, että niiden korjaaminen nykyvaatimusten tasolle olisi tullut hyvin kalliiksi tai olisi ollut mahdotonta. Hankkeissa kaikki osakkaat ovat irtautuneet taloyhtiöstä myymällä osakkeensa yleensä uuden hankkeen toteuttavalle rakennusliikkeelle. Halukkuutta tai taloudellisia tai muita edellytyksiä osallistua purkavan lisärakentamisen prosessiin ei ole ollut.

Asunto-osakeyhtiön maallikkohallinnolle purkava lisärakentaminen on haastava hanke. Se tarvitsee ulkopuolisia asiantuntijoita jo hyvin aikaisessa vaiheessa hanketta. Osakkaan kannalta taloudellisesti kannattava hanke syntyy silloin kun rakennusoikeuden lisäys on mahdollisimman suuri. Rakennusoikeuden lisäys edellyttää lähes aina asemakaavan muutoksen, mikä tuo hankkeeseen mukaan kunnan ja kunnallisen päätöksenteon sekä sidosryhmien osallistamisen. Prosessi kestää väistämättä useita vuosia. Taloudellinen yhtälö varmistuu vasta, kun lisärakennusoikeus on asemakaavalla vahvistettu. Kaavamuutosta nopeuttaa varhainen yhteistyö kunnan kanssa. Kasvavien kaupunkiseutujen myötämielinen suhtautuminen ja täydennysrakentamisen huomioiminen yleiskaavoituksessa voi lyhentää merkittävästi hankkeiden läpivientiä.

Odotusaika voi hyödyttää projektia, jos sen aikana voidaan kehittää hanketta paremmaksi. Viive voi kuitenkin olla ongelmallinen, jos rakennusten ja sen järjestelmien kunto heikkenee ja aiheuttaa akuuttia ja kallista korjaustarvetta odotusaikana. Pitkä läpimenoaika johtaa asunto-osakeyhtiön osakkaat useaksi vuodeksi tilanteeseen, jossa normaalia asuntokauppaa ei voi käydä, koska purkamisen uhka ja yleinen epävarmuus karkottavat tavanomaiset asunnonostajat. Asunnon omistajalle nämä vuodet voivat olla ratkaisevan tärkeitä tietyissä elämänvaiheissa ja -muutoksissa. Erilaisten intressien riskinä ovat konfliktit, jopa sovittamattomat erimielisyydet erilaisten arvomaailmojen törmätessä toisiinsa. Nämä voivat vaikeuttaa hankkeen toteuttamista ja johtavat luonnollisesti asumisviihtyvyyden heikentymiseen.

Taloyhtiön on tärkeä käynnistää purkavan lisärakentamisen suunnittelu riittävän aikaisin koska tavanomaiset korjaukset eivät ole mielekkäitä tulevassa purkukohteessa ja hankkeeseen kuluu sujuvimmillaankin useita vuosia. Purkavassa lisärakentamisessa asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat paljon tietoa suunnittelun ja toteutuksen teettämisestä. Hankkeiden toteuttaminen edellyttää myös sellaisia yhteisiä vakiintuneita toimintamalleja, joiden kautta hankkeen kannalta merkittävät sidosryhmät (konsultit, sijoittajat, muut rahoittajat, rakentajat, kunnat) voivat osallistua purkavaan lisärakentamiseen.

Ympäristöministeriö, Uudenmaanliitto ja Kuntaliitto tekevät töitä kuntien täydennysrakentamisen käytäntöjen sujuvoittamiseksi ja yhdenmukaistamiseksi. Samoja käytäntöjä voidaan soveltaa purkavaan lisärakentamiseen. Prosessin nopeuttamiseksi on nostettu esimerkiksi ehdotus täydennysrakentamiseen tähtäävien hankkeiden jonkinasteinen ensisijaisuus kaavoituksessa sekä kaavamuutoksen ja rakennusluvan sitominen toisiinsa.

Mahdollisen purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen yhteydessä on ehdotettu arvioitavaksi myös sitä, millä edellytyksillä voidaan jatkossa päättää asuinrakennusten purkamisesta ja uusien rakentamisesta tilalle kunnossapitotyönä. Voimassa olevan lain mukaan tuhoutuneen rakennuksen rakentaminen uudelleen voi tulla kyseeseen lain mukaisena kunnossapitona. Rakennuskannan iästä ja yleisestä kunnosta johtuen jatkossa voi olla yhä useammin tilanteita, joissa on hyvin mittavia kunnossapitotarpeita, mutta taloyhtiön rakennuksia ei voida katsoa tuhoutuneiksi eikä purkava lisärakentaminen syystä tai toisesta ole mahdollinen tai tarkoituksenmukainen vaihtoehto.

Hyödyn jakautuminen

Lisärakentamisoikeuden hyödyntämisestä saatavan taloudellisen hyödyn ennakoitava ja oikeudenmukainen jakautuminen asunto-osakeyhtiön ja muiden hankkeisiin osallistuvien tahojen kesken on yksi keskeisistä edellytyksistä purkavalle lisärakentamiselle. Hanke voidaan toteuttaa monenlaisin yhtiöjärjestelyin, joiden edut ja haitat on viime kädessä punnittava tapauskohtaisesti.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta puhtaasti rahataloudellisesti arvioiden edullisin toteuttamistapa on suunnattu osakeanti, jossa hankkeeseen mukaan tuleva sijoittaja merkitsee lisäosakkeet. Malli on veroneutraali. Vaihtoehtoisissa järjestelyissä, osakkeet myydään sijoittajalle. Tämä voidaan tehdä suoraan, yhteisesti sovittavilla myyntihinnoilla tai siten, että osakkeet kiertävät asunto-osakeyhtiön kautta. Viimemainittu ratkaisu on mielekäs vain erityisistä syistä, sillä siinä syntyy muita enemmän verorasitetta, mikä heikentää kannattavuutta osakkeiden omistajien osalta.

Yhteiskunnan hyöty on verojen osalta käänteinen. Mahdollisimman veroneutraali ratkaisu voi kuitenkin palvella myös yhteiskunnan etua, jos sillä tavoin löytyy helpommin taloudellisesti toimiva yhtälö, joka edistää hankkeiden toteutumista. Näin kunta säästää infrastruktuurin ja julkisten palvelujen rakentamiskustannuksissa sekä saa niiden vastineeksi suurempaa kiinteistöveroa maksavan taloyhtiön, vaikka muut verotulot vähenevät. Kunnat veloittavat asemakaavoituksen myötä syntyvästä arvonnoususta tietyn osan infrarakentamisen kustannuksiin. Kuntatalouden kannalta täydennysrakentamisen edullisuus on tiedostettu ja kunnat pyrkivät suhteuttamaan maankäyttömaksun oikeassa suhteessa kustannuksiin. Käytännöt elävät ja poikkeavat kuntien välillä.

Prosessiin osallistuvat yritykset edellyttävät hankkeilta kannattavuutta. Markkinatilanteet ja niiden myötä yritysten mielenkiinto vaihtelee. Ajankohta, tontin sijainti ja monet muut tekijät ratkaisevat hankkeen kaupallisen arvon sekä sen, kuinka hyödyt jakautuvat. Osakkeen omistajan näkökulmasta hyötynä voidaan nähdä mahdollisuus irtaantua hankkeesta. Irtautumiseen voidaan päätyä myös taloudellisen ahdingon pakottamana.

Sijoittajan ja/tai muun toteutuskumppanin lisärakentamisoikeudesta maksaman hinnan muodostuminen läpinäkyvällä tavalla on omiaan turvaamaan purkavan lisärakentamisen taloudellisen hyödyn ennakoitavaa ja oikeudenmukaista jakautumista hankkeen toteutukseen osallistuvien tahojen kesken. Kilpailullinen kumppanin valinta ja tarvittavan hankintaosaamisen varmistaminen ovat toteutustavasta riippumatta keskeisiä keinoja asunto-osakeyhtiön hyödyn varmistamisessa.

Rahoitus, vakuudet ja markkinat

Purkavaa lisärakentamista suunnittelevalla asunto-osakeyhtiöllä ja sen osakkeen omistajilla voi olla lainoja, joiden vakuutena sekä kiinteistö rakennuksineen että asunnot erikseen ovat. Uuden kohteen rakentaminen edellyttää yleensä merkittävää lisärahoitusta, mikä nostaa vakuustarvetta. Jos korvaavia asuntoja ei pystytä rakentamaan tontille ennen vanhojen asuntojen purkamista, lisävakuuksien tarve on suurempi. Joka tapauksessa asunto-osakeyhtiön on keskeistä ottaa yhteyttä pankkiin jo varhaisessa vaiheessa ja selvittää rahoitusmahdollisuuksiaan yhdessä ammattilaisten kanssa.

Lainoitus- ja vakuustarve voi johtaa siihen, että toimiva järjestely löytyy vain vanhan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden myynnistä sijoittajalle. Osakkeen omistajina jatkavat ostavat nyt normaalisti uudet osakkeet sijoittajalta. Tilanne on nurinkurinen, koska heikossa taloudellisessa asemassa olevat joutuvat turvautumaan veroseuraamuksia omaavaan vanhojen osakkeiden myyntiin ja sittemmin uusien osakkeiden ostamiseen. Varakkaammat yhtiöt ja osakkaat pääsevät samaan lopputulokseen ilman veroseuraamuksia. Veroseuraamukset voivat vähentää mielenkiintoa purkavaan lisärakentamiseen.

Vakuuksissa on kyse hankekohtaisista riskeistä. Riskit ovat pienimmät siellä, missä kysyntä ja maapohjan vakuusarvo on suurin. Niille sijoittuvat hankkeet ovat sijoittajille riskittömämpiä ja kannattavampia, sillä myyntihinnat ovat korkeampia, myyntiajat lyhyempiä ja markkinointikustannukset matalimmat. Lähiöissä taloudellista yhtälöä ei saada toimimaan yhtä helposti. Kuihtuvien alueiden elvyttämiseen ja niissä sijaitsevien peruskorjausten rahoituslähteeksi purkavasta lisärakentamisesta ei ole. Riskejä voidaan pienentää toimintaprosesseja kehittämällä.

Purkavan lisärakentamisen taloudellinen tarkastelu on tässä selvityksessä painottunut koskemaan ensi sijassa sitä, mistä tekijöistä ja miten yksittäisen hankkeen kannattavuus muodostuu. Kyseessä on vielä tässä vaiheessa niin uusi ja vakiintumaton ilmiö, ettei kovin pitkälle meneviä päätelmiä purkavan lisärakentamisen laajemmasta vaikutuksesta asunto- ja/tai rakentamismarkkinoihin voida tehdä. Jonkinasteinen myönteinen vaikutus onnistuneella toteutuksella voidaan kuitenkin arvioida olevan etenkin pitkällä aikavälillä. Toisaalta asuntomarkkinoiden hinnanmuodostuksella voi olla vaikutusta siihen, kuinka houkuttelevaksi vaihtoehdoksi purkava lisärakentaminen osakkaille muodostuu. Esimerkiksi taloyhtiön kunnossapito- ja taloudellisten tietojen vertailukelpoisuuden lisääminen voi toteutuessaan johtaa siihen, että pitkään laiminlyötyjen remonttien vaikutus osakehuoneistojen arvoon korostuu, mikä voi luoda taloyhtiöille kannustimen tarkastella uusia keinoja mittavien kunnossapitotöiden toteuttamiseksi.

Osakkaiden tiedontarve ja taloyhtiön hallinto

Asunto-osakeyhtiölain ja hyvän hallintotavan mukaan hallituksen tehtävänä on järjestää taloyhtiön hallinto ja kiinteistönpito yleisellä tasolla. Tehtäviä ovat mm. yhtiökokousten valmistelu, kokouksen päätösten täytäntöönpano sekä taloushallinnon järjestäminen (yhtiön kirjanpito, varainhoidon valvonta ja tilinpäätöksen laatiminen). Hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on myös seurata ja arvioida yhtiön kehittämistarpeita ja tehdä ehdotuksia kiinteistön palveluiden kehittämiseksi. Purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa taloyhtiön yleisten kehitystarpeiden ja -mahdollisuuksien tarkastelun yhteydessä. Purkavan lisärakentamisen edistäminen on siten yhteydessä myös yleisempään suunnitelmallisen, pitkäjänteisen ja strategisen kiinteistönpidon kehittämiseen. Purkava lisärakentaminen poikkeaa yhtiön tavanomaisesta toiminnasta siinä määrin, että hankkeen työnjaosta ja vastuuhenkilöistä sekä työskentelytavoista on päätettävä erikseen.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimintaa ohjaa huolellisuusperiaate ja vaatimus toimia yhtiön edun mukaisesti. Tähän liittyy periaate valmistella päätöksiä sitä huolellisemmin, mitä suurempi riski päätökseen liittyy. Päätös purkavasta lisärakentamista on valmisteltava erityisen huolella ja osakkeenomistajilla tulee olla käytössään päätöksenteon kannalta oleelliset tiedot niin hankkeen vaikutuksesta asumiseen kuin talouteen. Käytännössä hankkeessa edetään askeleittain, hankesuunnitelmien ja esisopimusten kautta varsinaiseen toteutukseen. Valmistelua vaikeuttaa se, että kustannukset muodostuvat ennen tuloja. Viime kädessä purkavan lisärakentamisen toteutus voidaan rinnastaa uudisasuntokohteiden toteutukseen, jolloin nykyisen RS-järjestelmän mukaiset tiedontarpeet koskevat myös näiden hankkeiden päätöksentekijöitä siinä vaiheessa, kun lopullinen päätös hankkeeseen ryhtymisestä tehdään. Purkavaa lisärakentamista todennäköisesti edistäisi yleisesti sen määritteleminen, mitä tietoja, missä vaiheessa ja kenen on päätöksenteon pohjaksi tuotettava.

Yhtiön johto on lain perusteella velvollinen huolehtimaan yhtiön rakennuksien ja kiinteistön kunnossapidosta. Toisaalta yhtiön rakennuskannan korjaamisen minimointi ja lopulta hallittu alasajo ennen purkavaa lisärakentamista tulisi olla mahdollista. Hankkeen esiselvittelyvaiheen aikana tämä tarkoittaa ainakin sitä, että osakkaiden päätöksenteon tueksi annetaan riittävät ja ajantasaiset tiedot sekä välittömästä kunnossapitotarpeesta että purkavan lisärakentamisen suunnittelun etenemisestä ja edellytyksistä. Hankesuunnitteluun ja toteutukseen edettäessä lienee usein jo selvää, ettei taloyhtiön rakennuksiin ole kannattavaa tehdä muita kuin asumisen kannalta välttämättömiä kunnossapitotöitä. Jos purkavan lisärakentamisen

päätöksentekoa helpotetaan, olisi tarpeen selventää myös sitä, miten hankkeen valmistelu eri vaiheessa vaikuttaa yhtiön yleiseen kunnossapitovastuuseen.

Yksimielisestä päätöksenteosta määräenemmistöpäätöksiin siirtyminen muuttaisi päätöksentekoasetelmaa huomattavasti. Kun päätöksen pätevyyden perusteeksi ei enää voitaisi vedota jokaisen osakkeenomistajan suostumukseen, korostuisi myös yhdenvertaisuusperiaatteen arviointi purkavan lisärakentamisen päätöksenteon yhteydessä uudella tavalla. Siitä huolimatta, että hankkeita voitaisiin jatkossa käynnistää määräenemmistön suostumuksella, ei hankkeesta päättäminen saisi johtaa epäoikeutetun edun antamiseen osakkeenomistajalle (tai muulle) yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Yksimielisyysvaatimuksen lieventäminen tarkoittaisi käytännössä myös sitä, että yhtiökokouksen päätöksen moittiminen olisi mahdollista ja viime kädessä myös osakkaiden vahingonkorvausvastuu voisi tulla kyseeseen. Koska purkavasta lisärakentamisesta päättävillä osakkailla on asiassa suuri taloudellinen ja asumiseen liittyvä intressi, tulisi päätöksenteon epävarmuutta pyrkiä poistamaan mm. purkavan lisärakentamisen edellytysten ja päätöksentekomenettelyn riittävän tarkalla sääntelyllä.

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset osakkaiden tiedontarpeeseen ja taloyhtiön hallinnon hoitamiseen eivät rajoitu ainoastaan hankkeen suunnitteluun ja hankkeen toteuttamisesta päättämiseen. Hankkeiden rakentamisvaiheeseen liittyy monenlaisia riskejä ja mahdollisia muita tilanteita, joissa joudutaan arvioimaan esimerkiksi tavanomaista asuntokauppaa ja/tai ryhmärakentamista vastaavan suojan ulottamista purkavaan lisärakentamiseen osallistuvaan osakkaaseen.

Yhdenvertainen kohtelu, asumisolot

Päätösvaatimusten lieventäminen tarkoittaa mahdollisuutta tehdä taloyhtiössä päätös purkavan lisärakentamisen hankkeesta määräenemmistöllä. Määräenemmistöön perustuva päätöksenteko olisi merkittävä muutos asunto-osakeyhtiön hallintotavassa ja vähemmistöön jäävien osakkaiden etujen varmistaminen on siksi välttämätöntä. Keskeiset näkökulmat etujen tarkastelussa ovat omaisuuden (taloudellinen) suoja sekä yksittäisen osakkaan taloudellisesta tai muusta tilanteesta johtuvat mahdolliset esteet sille, että osakas voisi jatkaa osakkaana uusimuotoisessa asunto-osakeyhtiössä. Päätöksenteon helpottamista harkittaessa on otettava huomioon myös se, että purkava lisärakentaminen muuttaa olennaisesti asuinoloja ja -ympäristöä. Toisaalta esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen arvioinnissa on perinteisesti lähtökohtana ollut taloyhtiön päätöksien ja toimenpiteiden vaikutus osakehuoneistojen arvoon, joka ei perustu yksittäisten osakkaiden omistuksen tavoitteisiin tai tarpeisiin.

Asunto-osakeyhtiön tehtävänä on sen omaisuuden hoitaminen ja arvon ylläpitäminen osakkaiden asumistarpeen tyydyttämiseksi ja arvon säilyttämiseksi. Taloudellisen tarkastelun perusteella purkava lisärakentaminen voi tulla kyseeseen omaisuuden arvon parhaiten säilyttävänä ratkaisuna ja olla siten myös pitkällä aikavälillä kestävä ratkaisu taloyhtiön toiminnan tarkoituksen toteuttamiseen. Osakkaiden asumistarpeet ja omistuksen tavoitteet poikkeavat kuitenkin toisistaan, jolloin on tarpeen arvioida mahdollisia purkavan lisärakentamisen päätöksenteon edellytyksenä toteutuvia vähimmäisehtoja myös osakkaiden tasolla. Esimerkiksi lisärakennusoikeuden myynnistä saaduilla tuloilla voidaan yleensä rahoittaa vain osa uudisrakennuksesta. Tämä voi olla kynnyskysymys, joka pakottaa jotkin asukkaat muuttamaan muualle, kun varallisuus ja tulot eivät mahdollista korvaavien asuntojen omistajiksi ryhtymistä.

Toisaalta samaan tilanteeseen voidaan kuitenkin ajautua vanhan rakennuksen peruskorjausten yhteydessä ja päätöksentekoa purkavasta lisärakentamisesta voidaan tältä osin verrata päätöksentekoon peruskorjauksesta, johon riittää enemmistöpäätös.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan suoja muodostuu monesta tekijästä. Yhtiön toiminnan tarkoituksesta, osakkaiden yhdenvertaisuudesta, johdon yleisistä velvollisuuksista ja muista lain keskeisistä periaatteista seuraavien toimintamallien ja -rajoitusten lisäksi osakkaiden asemaan vaikuttavat keskeisesti myös osakkaan hallintaoikeutta, päätöksenteon järjestämistä, tietojensaantioikeutta, vahingonkorvausvastuuta ja päätöksen moittimista koskevat yksityiskohtaisemmat säännökset. Kaikilla näillä on merkitystä niin purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen kuin hankkeiden toteuttamisenkin kannalta.

Arviot ja odotukset osakkeenomistajan hallintaoikeuden suojaamisen tarpeesta vaihtelevat. Omistajansuoja on totuttu näkemään sellaisena, että se suojaa vallitsevan tilan säilyttämistä asumistarpeen tyydyttämiseksi enemmän kuin omaisuuden taloudellista arvoa. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölain yksimielisyysvaatimus korostaa tätä näkemystä, mikä voi johtaa passiivisuuteen asuntovarallisuuden hoidossa ja käytännössä estää purkavan lisärakentamisen asuntovarallisuuden hoidon välineenä sellaisissa tapauksissa, joissa se olisi kannattavaa. Toisaalta omistajansuojaa voidaan lähestyä myös siten, että siinä on kyse omistajan mahdollisuudesta hyödyntää omistusta parhaaksi katsomallaan tavalla. Määräenemmistöpäätöksen salliminen lisäisi tästä näkökulmasta enemmistönä olevien omistajansuojaa.

Asunto-osakeyhtiölaissa korostetaan osakasoikeuksien ja -velvollisuuksien pysyvyyttä mm. osakkeiden vaihdannan turvaamiseksi. Tätä taustaa vasten purkavan lisärakentamisen hankkeessa voi tulla (osin toteutustavasta riippuen) arvioitavaksi myös se, miten hankkeen toteuttamista edeltänyt osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien (mm. hallinta- ja yhteisten tilojen käyttöoikeus, vastikkeenmaksuvelvollisuus, kunnossapitovastuun jako, osakehuoneistojen käyttöä koskevat yhtiöjärjestyksen määräykset) tasapaino tulee ja voidaan säilyttää silloin, kun yhtiöön tulee (suunnatun osakeannin seurauksena) uusia osakehuoneistoja ja osakkaita.

Mikäli hanke toteutuu ja osakkaat jatkavat hankkeessa ja muuttavat asumaan puretun rakennuksen tilalle rakennettavaan uuteen asuinrakennukseen, on mahdollista saada paremmin asumisen tarvetta vastaava asunto ja samalla säilyttää yhteys tuttuun sosiaaliseen ja fyysiseen ympäristöön. Esteettömät, energiataloudelliset asunnot nykyaikaisilla ominaisuuksilla voivat tuoda merkittävän parannuksen vanhenevan asuntokannan asukkaille. Samalla alueen uudistuminen monipuolistaa paikallista asuntotarjontaa, ja heijastuu mahdollisesti jopa alueen vanhojen asuntojen hintatason nousuna. Mahdollinen väistöasuminen tuo kuitenkin tilapäisen heikennyksen asumisoloihin, mutta sama koskee myös raskasta peruskorjausta, joka on yleensä purkavan lisärakentamisen vaihtoehto. Purkavan lisärakentamisen eduksi voidaan lukea myös se, että taloyhtiön kunnossapitotarve tulee hoidetuksi kerralla pitkäksi aikaa.

LÄHTEET

Lakilähteiden lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
HE	Hallituksen esitys
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
	Ryhmärakennuttamislaki
TVL	Tuloverolaki
	Varainsiirtoverolaki

Muut lähteet

Ahvenniemi, H. & Knuuti, A. (2015), Täydennysrakentamisen vaikutus alueen vanhojen asuntojen hintoihin. REPSU-ATRA –seminaari, 2.6.2015. Helsinki: Aalto Yliopisto, Maankäyttötieteiden laitos & VTT. https://wiki.aalto.fi/download/attachments/94705299/Ahvenniemi_REPSU_ATRA20150602.pdf?version=1&modificationDate=1433833284991&api=v2

Aro, T. (2016), Kaupunkien ja kaupunkiseutujen rooli itsehallintoalueita muodostettaessa. Tutkimuspalvelu Timo Aro Oy.

Arvola, A. (2015), Asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen – Mitkä mielikuvat taustalla vaikuttavat? REPSU-ATRA –seminaari, 2.6.2015. Helsinki: Aalto Yliopisto, Maankäyttötieteiden laitos & VTT. https://wiki.aalto.fi/download/attachments/94705299/Arvola_REPSU_ATRA20150602.pdf?version=1&modificationDate=1433833299440&api=v2

Arvola, A. & Pennanen, K. (2014), Understanding residents' attitudes towards infill development at Finnish urban suburbs. World Sustainable Building Conference, WSB14, 28 - 30 October 2014, Barcelona, Spain.

Finanssivalvonta (2016), RS-järjestelmä. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx

HE 24/2009 (2009), Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (viitattu 12.10.2016) http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024

Helsingin kaupunki (2013), Uudistava täydentäminen, purkava saneeraus, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:9. http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Helsingin seutu (2015a), Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050. http://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Masu/MASU_120315.pdf

Helsingin seutu (2015b), Helsingin seudun asuntostrategia 2025. http://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/Masu/Asuntostrategia_2025_170315.pdf

Jauhiainen, J., Järvinen, T.A. & Nevala, T (2013), Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki, Talentum.

Juntto, A. (2008), Asumisen muutos ja tulevaisuus. Suomen ympäristö 33/2008 https://helda.helsinki.fi/handle/10138/38362

Kröger, T. & Jolanki, O. (2015), Muuttaminen ja vanhuus: Asumisen ja hoivan siirtymiä. Suomen Akatemia, ASU-LIVE-akatemiaohjelman päätösseminaari 22.10.2015 http://www.aka.fi/globalassets/32akatemiaohjelmat/asu/kroger_jolanki_movage151022.pdf

Kurvinen, A. & Vihola, J. (2016), The Impact of Residential Development on Nearby Housing Prices. International Journal of Housing Markets and Analysis 9(4). https://www.researchgate.net/publication/303946514_The_Impact_of_Residential_Development_on_Nearby_Housing_Prices

Loikkanen, H. & Laakso, S. (2013), Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. Kansantaloudellinen aikakausikirja 4/2013.

Lukkarinen, S. (2011), Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus. Rakennustekniikan laitos, Aalto-yliopisto. Diplomityö.

Nikola, N. (2011), The effect of pipe repairs on housing prices (Master's Thesis). Helsinki, Aalto University, School of Economics. http://epub.lib.aalto.fi/fi/ethesis/pdf/12524/hse_ethesis_12524.pdf'

Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., ym. (2013), Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. Espoo, VTT Technology 97. http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/t97.pdf

OP Kiinteistökeskus (2013), Putkiremonttiin laitetut rahat saa takaisin asuntoa myydessä, OP Pohjola Uutishuone. https://www.op.fi/op/op-pohjola-ryhma/ryhma/uutishuone/?id=80300&srcpl=1#/uutiset/7196/putkiremonttiin_laitetut_rahat_saa_takaisin_asuntoa_myydessa!1475777295

Oulu (2011), Oulun täydennysrakentamisselvitykset. http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ taydennysrakentaminen

Paiho, S., Heimonen, I., Kouhia, I., Nykänen, E., Nykänen, V., Riihimäki, M. & Vainio, T. (2009), Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit. Espoo, VTT Tiedotteita 2483. http://www.vtt.fi/inf/pdf/tiedotteet/2009/t2483.pdf

Panschin, A. (2009), Täydennysrakentamisen kustannukset ja hyödyt – kaupungin ja taloyhtiön näkökulma. Turun kaupunki, Ympäristö- ja kaavoitusvirasto. (Diplomityö)

Pöyry (2012), Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms /files//rm35_loppuraportti_02042012_final.pdf

Rakennusteollisuus RT (2012), Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. Helsinki, Rakennusteollisuus. http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf

Rakli (2015), Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen -klinikka. Helsinki, Rakli. http://www.rakli.fi/klinikat/taydennysrakentamiskaytantojen-kehittaminen.html

Seppälä, T. (2013), Täydennysrakentamisen haasteet ja talous-, energia- ja ympäristövaikutukset. Insinööritieteiden korkeakoulu, Aalto-yliopisto. Lisensiaatintyö.

Strandell, A. (2011), Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 31/2011.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa (2016), Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, oikeusministeriö & Kiinteistöalan hallitusammattilaiset. http://www.taloyhtio.net/attachements/2016-08-30T15-58-3834828.pdf).

Tampere (2016a), EHYT – Yhdyskuntarakentaminen eheyttäminen Tampereella. http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-eheyttaminen.html

Tampere (2016b), Täydennysrakentaminen hankkeena. http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-eheyttaminen/ taydennysrakentaminen-hankkeena.html

Tilastokeskus (2015), Väestöennuste. http://www.stat.fi/til/vaenn/index.html

Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot. http://www.stat.fi/til/asas/index.html

Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat. https://www.stat.fi/til/ashi/index.html

Tilastokeskus, Rakennukset ja kesämökit (tilauksesta laadittu tilasto rakennusten hallintamuodoista). https://www.stat.fi/til/rakke/index.html

Tolvanen, A. (2009), Täydennysrakentamisen käynnistämisvaiheen analyysi. Teknillinen korkeakoulu, Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta, Maanmittaustieteiden laitos. Diplomityö.

Uudenmaanliitto (2014), Täydennysrakentamisen esteet ja kannusteet. Kuntakentän keskustelunavaus. Helsinki, http://www.uudenmaanliitto.fi/files/15231/Taydennysrakentamisen_esteet_ja_kannusteet_kuntakentan_keskustelunavaus.pdf

Uudenmaanliitto (2015a), Taloyhtiöiden toiveita lisärakentamiseen. Kyselyvastausten yhteenveto. http://www.uudenmaanliitto.fi/files/16373/Taloyhtioiden_toiveita_lisarakentamiseen_Kyselyvastausten_yhteenveto.pdf

Uudenmaanliitto (2015b), Kiinteistö- ja rakennusalan toiveita täydennysrakentamisen edistämiseksi. Kyselyvastausten yhteenveto. http://www.uudenmaanliitto.fi/files/16356/Kiinteisto-_ja_rakennusalan_toiveita_taydennysrakentamisen_edistamiseksi.pdf

Vainio, T. (2008), Kohti yksilöllisempää – Asuntotuotannon laatumuutokset 1990–2005, VTT. Tampere. http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2008/VTT_asuntotuotannon_laatumuutokset.pdf

Vainio, T. (2016), Asuntotuotantotarve 2015–2040, VTT Technology 247. Espoo. http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf

Vainio, T. & Nippala, E. (2014), Rakennuskannan ylläpito, korjaaminen ja kehittäminen (ympäristöministeriön sisäiseen käyttöön).

Vainio, T. & Nippala, E. (2016), Asuinrakennusten korjaustarve 2016-2035. Espoo, VTT Technology 274. http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T274.pdf

Valtioneuvoston kanslia (2015), Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Valtioneuvoston kanslia. Hallituksen julkaisusarja 10/2015.

Venäläinen, I. (2013), Putkiremontin vaikutus asunnon myyntihintaan Kuopiossa (pro gradu). Kuopio, Itä-Suomen yliopisto, Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta.

Ympäristöministeriö (2014), Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta. Suomen Ympäristö 1/2014. http://www.ym.fi/download/noname/%7BD444BEB0-F015-4808-9C27-C61391811E02%7D/98032

Ympäristöministeriö (2016), Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset. http://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset

YmVM 10/2009 (2009) Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

YmVM 1/2001 (2001) Hallituksen esitys laeiksi asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n ja asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta.

LIITE A. TIEDONTARVE

5.3.3 Mitkä ovat purkavan lisärakentamisen helpottamisen vaihtoehdot ja vaikutukset?
Aikajänne: Lokakuun 2016 loppuun mennessä

Tietotarpeen kuvaus ja perustelut:

Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvu-alueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi on tarpeen purkaa asunto-osakeyhtiöiden vanhoja rakennuksia tehokkaamman ja asumistarpeiden kehitystä vastaavan lisärakentamisen tieltä.

Purkavalla lisärakentamisella on merkittäviä vaikutuksia osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asukkaiden asumisoloihin ja erityisryhmien osalta elämänlaatuun yleisemminkin, asuntorahoitukseen ja asuntojen vakuuskäyttöön sekä asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakaantumiseen osakkaiden ja muiden toimijoiden, kuten rakennusyhtiöiden, kiinteistösijoittajien ja kunnan kesken.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös. Käytännössä tämä usein estää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistö- ja rakennuskannan osalta. Tavoitteena on, että asiasta voitaisiin päättää yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä (2/3 päätös). Määräenemmistöpäätöksen salliminen on välttämätöntä asunto-osakeyhtiöiden vanhan kiinteistökannan kehittämiseksi yhteiskunnan kehitystä vastaavasti.

Toisaalta nykyisen osakkaan kannalta taloyhtiön päätöksenteon helpottamisen tarkoittaa sitä, että hän voi vastoin tahtoaan joutua vaihtamaan asuntonsa taloyhtiön enemmistön osoittamaan asuntoon, kantamaan riskiä hankkeen toteutumisesta ja elämään vuosia kestävän hankkeen keskellä. Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on otettu huomioon taloyhtiöiden maallikkohallinto ja laissa painotetaan vanhojen osakkaiden asumisturvaa mm. rajoittamalla taloyhtiön riskinottoa. Osakkaan tai taloyhtiön velkojan kannalta katsottuna nykyiset rajoitukset helpottavat vakuuksien arvonmuutosten ennakoitavuutta. Näistä syistä määräenemmistöpäätökseen siirryttäessä tarvitaan uudenlaisia vähemmistönsuojakeinoja ja taloyhtiön toimintamalleja. Taloyhtiöiden päätöksenteon helpottamisen luomat mahdollisuudet ja muut vaikutukset ovat merkittävät.

Asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa on lähes puolet kaikista asunnoista ja niissä asuu yli puolet suomalaisista. Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöt ja rakennukset muodostavat hyvin suuren osan kansallisvarallisuudesta. Käytännössä rakennusliikkeet perustavat yli 70 % asunto-osakeyhtiöistä sekä yhdessä alan muiden ammattilaisten ja sijoittajien kanssa vaikuttavat kaavoitukseen, hankkivat rakennusluvat ja rakentavat tai rakennuttavat rakennukset, joiden huoneistot osakkaat ostavat vapaaehtoisin kaupoin vapailta markkinoilta. Käytännössä purkavasta lisärakentamisesta päättävän asunto-osakeyhtiön neuvotteluasema ei olisi tasaveroinen em. toimijoiden kanssa, koska osakkailla ja taloyhtiössä ei yleensä ole hankkeesta päättämisen valmistelun, suunnittelun ja toteutuksen johtamiseen tarvittavaa ammattitaitoa eikä taloudellisia resursseja.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksen valmistelua varten tarvitaan tutkimusta siitä, miten purkavan lisärakentamisen päätösvaatimusten helpottaminen vaikuttavat taloyhtiöiden päätöksentekoon ja hallintoon, osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, erityisesti vanhenevan väestön asumisturvaan ja asumisoloihin, asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön sekä lisärakennusoikeuteen perustuvan varallisuuden lisääntymisen jakaantumiseen.

Tutkimushankkeessa tarkastellaan:

- Minkälaisia vaikutuksia purkavalla lisärakentamisella on asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautumiseen yhtiön osakkaiden, rakentajien, sijoittajien ja kunnan kesken?
- Minkälaisia vaikutuksia purkavalla lisärakentamisella on asunto-osakeyhtiön rakennusten ja asunto-osakkeiden rahoitukseen ja vakuuskäyttöön sekä rakennusmarkkinoihin ja asuntokauppaan?
- Minkälaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiölain päätösvaatimusten lieventämisellä on osakkaiden tiedontarpeeseen ennen päätöksentekoa ja päätöksen toteutuksen aikana ja hankkeen toteuttavan taloyhtiön hallintoon?
- Minkälaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiölain päätösvaatimusten lieventämisellä on osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asumisturvaan ja asumisoloihin erityisesti ikääntyneiden ja muiden erityisryhmien kannalta sekä osakkaiden vähemmistönsuojan tarpeeseen ja vuokrasuhteisiin?

Selvitykset on toteutettava vuonna 2016 ennen lainsäädäntötoimiin ryhtymistä.

Mahdolliset linkit valtioneuvoston strategioihin ja muuhun selvitys- ja tutkimustoimintaan:

Sipilän hallitusohjelman mukaan lisätään asumisen valinnanvapautta ja vastataan asuntotarpeen rakenteen muutokseen (s. 16). Tavoitteen toteuttamiseksi mm. sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa korjaus- ja täydennysrakentamisessa (liite 4, s. 11).

Tietotuotannon pääasialliset muodot:

Selvitykseen tulee koota käytettävissä oleva kotimainen ja ulkomainen tutkimustieto ja varhaisempi lainsäädäntötyö sekä koota eri alojen asiantuntijoiden näkemyksiä kyselyllä ja/tai haastatteluilla. Lisäksi on arvioitava mahdollisten muutosten kustannusvaikutuksia eri toimijoiden kesken. Lopputuloksena on raportti, joka sisältää selvityksen tulokset ja toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset ehdotukset jatkotutkimusta varten.

LIITE B. TYÖPAJAT JA HAASTATTELUT

Asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -selvityshankkeessa järjestettiin kesäkaudella 2016 neljä työpajaa seuraavasti:

1. Purkavan lisärakentamisen toteutusvaihtoehdot ja reunaehdot (04.5.2016).
2. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko purkavassa lisärakentamisessa (26.5.2016)
3. Purkavan lisärakentamisen yhteistyömallit (GSP Group Oy, 31.8.2016).
4. Purkava lisärakentaminen osakkaiden ja asukkaiden kannalta (27.9.2016).

Työpajoihin osallistui laaja joukko teema-alueen asiantuntijoita ja sidosryhmien edustajia, jotka listataan oheisessa taulukossa yhdessä hankkeessa haastateltujen henkilöiden kanssa (H: Haastattelu, aineistotoimitus, tms.)

Osallistujat		TP1	TP2	TP3	TP4	H
Johanna Aho	Rakli ry	●				
Ari Ahonen	Kilpailu- ja kuluttajavirasto	●				
Virpi Ekholm	Tampereen tilakeskus liikelaitos					●
Kirsi Federley	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto					●
Pekka Haajanen	Nooa Säästöpankki Oy			●		
Matleena Haapala	Ympäristöministeriö	●	●		●	●
Jyrki Hahkala	VVO-Yhtymä Oyj			●		
Ilkka Harju	Valtiovarainministeriö			●		
Suvi Hokkanen	Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto			●		
Jan Huopainen	Vammaisfoorumi ry				●	
Keijo Heikura	Rakennuskartio Oy					●
Mikko Huopio	Suomen Asuntohypopankki Oy					●
Jenni Hupli	Kiinteistöliitto ry	●		●	●	●
Raija Hynynen	Ympäristöministeriö				●	
Petri Jokinen	FIM Kiinteistö Oy			●		
Kirsi Juva	Como Helsinki Ky			●		
Keijo Kaivanto	KAK-laki Oy		●			
Jukka Kasvi	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja		●	●	●	
Paula Kirppu	Valtiovarainministeriö			●		
Markku Kiviniemi	VTT Oy	●	●	●	●	
Mia Koro-Kanerva	Suomen Vuokranantajat ry				●	
Anu Kärkkäinen	RT Rakennusteollisuus ry	●				
Tommi Laanti	Ympäristöministeriö			●		
Pertti Lahdenperä	VTT Oy	●	●	●	●	
Antti Laine	SATO Oyj			●		
Antti Laitila	Finanssialan keskusliitto ry		●			●
Miia Lasaroff	GSP Group Oy			●		
Samu Lassila	EY					●
Marketta Levanto	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja				●	
Patrick Lindgren	Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry		●		●	
Marianne Matinlassi	ARA			●	●	
Raija Mikkola	Tampereen kaupunki	●				●
Hanna Montonen	Tampereen kaupunki	●				
Veijo Nykänen	VTT (aiemmin)					●

Miia Pasuri	Helsingin kaupunki	●				
Kyösti Pennanen	VTT Oy		●			
Timo Penttinen	Rakennuskartio Oy					●
Eppu Pesonen	GSP Group Oy		●	●	●	●
Pasi Pitkänen	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja				●	●
Tuulia Puustinen	Aalto-yliopisto				●	
Marja-Liisa Rantanen	Verohallinto					●
Leena Romppainen	Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy	●				
Emilia Ruutiainen	Fira Oy			●		
Jaana Sallmén	Isännöintiliitto		●	●	●	●
Mira Salmi	Sitra			●		
Ilkka Salminen	Kuluttajaliitto ry		●		●	
Minna Seppänen	Tampereen kaupunki					●
Anneli Silventoinen	Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry		●			
Tytti Sirola	GSP Group Oy		●	●		●
Kati Soini	SATO Oyj			●		
Sari Sontag	Valtiovarainministeriö	●	●	●	●	●
Henri Sulankivi	SRV Oy					●
Jaakko Sylvin	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja				●	●
Juha Terho	RT Rakennusteollisuus ry	●	●			●
Markus Tervonen	Oikeusministeriö	●	●	●	●	●
Heli Toukoniemi	Tampereen kaupunki					●
Mikko Tulokas	As Oy:n hallituksen puheenjohtaja		●	●		
Jari Tuomala	HPP Asianajotoimisto Oy			●		
Terttu Vainio	VTT Oy	●	●	●	●	
Petri Valkama	NREP			●		●
Kauko Viitanen	Aalto-yliopisto				●	
Harri Åberg	Ovenia Isännöinti Oy					●
Satu Åkerblom	Uudenmaanliitto				●	

TYÖPAJOISSA TUNNISTETUT NÄKÖKULMAT

Purkavan lisärakentamishankkeiden yleiset edellytykset

- Purkava lisärakentaminen vaatii tällä hetkellä asunto-osakeyhtiössä yksimielisen päätöksen.
- Siirtymien määräenemmistöpäätökseen; vaadittu määräenemmistö voisi olla 2/3 … 90%.
- Asunto-osakeyhtiölaki rajoittaa elinkeinoriskin ottamista. Asunto-osakeyhtiö voi harjoittaa vain vähäistä uudisrakentamista (ullakkoasunnot, autokatos, tms.)
- Asunto-osakeyhtiö voi rakennuttaa uudisrakennuksen enemmistöpäätöksellä, jos vanha rakennus on tuhoutunut. Voidaanko teknisesti heikkokuntoinen rakennus tulkita tuhoutuneeksi?
- Osakkaiden oikeussuojatarpeet ja tiedonsaanti on varmistettava. Mm. kaikkien osakkaiden on saatava tiedot ja ymmärrettävä mitä hankkeessa tapahtuu ja milloin.
- Onko kysymyksessä oikeussuoja vähemmistön suojan sijaan? Lain on turvattava asuntovarallisuuden hallinta sekä enemmistön että vähemmistön näkökulmasta.
- Mitään toteutusvaihtoehtoa ei pitäisi erikseen kieltää.
- Laadun ja hyödyn arviointi on vaikeaa, koska siihen liittyy muitakin kuin rahassa mitattavia ominaisuuksia. Lähtökohtaisesti kaikkien osakkaiden olisi saatava hyötyä tai parannus nykytilanteeseen, mutta tämä ei voi tarkoittaa sitä, että tekijät, kuten asunnosta maksettu ylihinta tai hankintahinta tai arvostukset olisivat arvioinnin lähtökohtana.
- Osakkaita ei voida pakottaa hankkeeseen vaan menettelyyn tulisi sisältyä vähintään vähemmistöosakkaan osakkeiden käypähintainen lunastusehto.
- Ajuri: olemassa olevaan rakennuskantaan kohdistuu nyt ja lähivuosina merkittävät peruskorjauspaineet.

Kaupungin toiminta ja muut julkiset toimijat

+ Osa kaupungeista näkee purkavan lisärakentamisen hankkeiden tukevan niiden tavoitteita tiivistää kaupunkirakennetta.
+ Kaupungit rohkaisevat käyttämään asiantuntijoita hankkeiden alusta alkaen, koska kaupunki ei halua eikä voi toimia hankesuunnittelijana.
+ Kaupunki voi toimia tiedonjakajana ja esimerkkien kokoajana (erilaiset edistämisprojektit ja aluetason kehityssuunnitelmat).
+ Kaupunki voi ohjata hankkeiden käynnistymistä maankäyttömaksun tasolla ja kaavavaatimuksilla (lainsäädännön rajoissa; mm. pysäköinti).
+ Maankäyttömaksupolitiikalla/autopaikkavaatimuksista tinkimällä alueelle voisi rakentaa asuntoja erityisryhmille ja tuottaa monimuotoista asumista (vuokra, omistus).
- Asunto-osakeyhtiöiden neuvonta ja ohjaus sitoo kaupungin resursseja, mutta sitä olisi syytä tehdä kaupunkitalouden hyötyjen vuoksi.
- Kaupungilla ei ole velvollisuutta kaavoittaa (käynnistää kaavamuutosta).
- Kaavoitukseen kuluu väistämättä aikaa. Valitukset pidentävät prosessiin kuluvaa aikaa.
- Kaupunki ei saisi laskuttaa kaavamuutoksista ennen kuin hanke lähtee käyntiin ja laskut menevät sijoittajalle.
- Valtio (ARA) ei voi tarjota lisävakuuksia asunto-osakeyhtiöille tai osakkaille, vaan on löydettävä markkinaehtoisia vakuusvaihtoehtoja.

Purkavan lisärakennushankeen taloudelliset edellytykset

- Purkavan lisärakentamisen kannattavuus riippuu oleellisesti tontin sijainnista, minkä vuoksi asuntoyhtiöiden mahdollisuus toteuttaa hankkeita on hyvin erilainen.
- Taloudellisessa tarkastelussa vertailukohta on peruskorjaus.
- Taloyhtiön kyky selviytyä kunnossapitovastuista voi äärimmillään ajaa yhtiön konkurssiin. Taloyhtiön selvitystilaan saamiseen riittää määräenemmistö.
- Asunto-osakeyhtiöiden kannalta suunnatun osakeannin mallissa sijoittajien kilpailuttamista tarvittaisiin, mutta menettelyt ja vaikutukset sijoittajien kiinnostukseen epäselviä.
- Suunnatun osakeannin merkitsijän ja vanhojen osakkaiden käytännön vastuiden ja oikeuksin tarkentamista tarvitaan riskien pienentämiseksi.
- Omarahoitusosuutta voidaan korvata yhtiölainalla, mutta rajoitteena on yhtiön mahdollisuus saada riittävä lainoitus (mm. vakuudet).
- Hankkeiden toteaminen kannattamattomaksi johtuu usein riskikertoimista.

+ Lisärakennusoikeuden kaavoituksella luodaan edellytys uuden liiketoiminnan syntymiselle ja hankkeiden käynnistymiselle.
+ Yhteistyökumppanin/sijoittajan osallistuminen hankkeeseen tuo siihen rahoitus- ja prosessiasiantuntemusta.
- Osakkaat muodostavat yhtiön, joten osakkaat eivät kuulu kuluttajansuojan piiriin.
- Asunto-osakeyhtiöt eivät välttämättä ymmärrä lisärakentamisen liiketoimintalähtöisyyttä, sen mahdollisuuksia ja riskejä.
- Laajat hankkeet tuovat merkittäviä rahoituksellisia paineita osakkaille, joiden taloudellinen asema ei kestä syntyvää rahoitusvastikepainetta.
- Asunto-osakeyhtiön olisi itsenäisenä toimijana ehkä vaikea saada rahoitusta hankkeeseen. Vaihtoehtona on osakkaiden takaukset taloyhtiön lainoille, joka on mahdollista vain joissakin yhtiöissä.
- Asunto-osakeyhtiöiden lainansaantimahdollisuudet heikkenevät kansainvälisen pankkisääntelyn seurauksena, joten vanhenevan kannan ylläpito tulee vaikeammaksi myös tätä kautta.
- Muuttotappioalueilla taloyhtiöt eivät saa lainaa vaan korjaukset on rahoitettava osakkaiden omalla rahoituksella. Omarahoituksessa voi olla ongelmia ja esim. kääänteislainojen saaminen voi olla vaikeaa.
- Rakenteellinen pysäköinti on merkittävä kustannuksia lisäävä tekijä, mikä koetaan ongelmaksi.
- Tontti tai vanha rakennus saattaa sisältää hoitamattomia ympäristövastuita.
- Mikä on verotuksen kanta, jos vanha asunto vaihdetaan uuteen samankokoiseen tai erikokoiseen. Miten näissä tilanteissa käsitellään kahden vuoden asuminen ja myyntivoiton verotus sekä varainsiirtovero tms. Vaikutusta voi olla myös kuolinpesien verotukseen ja mm. lesken asumisoikeuteen.

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko ja tiedottaminen

- Jos rakennukseen on tulossa isoja korjauksia, tulisi purkamisen ottaa vaihtoehtona esille, kun keskustellaan taloyhtiön tulevaisuudesta.
- Yhtiökokoukselta on haettava valtuutus, miten paljon taloyhtiön varoja voidaan käyttää rakennuksen korjaustarpeen kartoitukseen ja vaihtoehtoisten korjauskonseptien laatimiseen.
- Tiedottamisessa tarvitaan läpinäkyvä, ennakkoon määritelty ja yleisesti käytetty/tunnustettu prosessi, joka määrittelee myös vähimmäistietotarpeet. Tällä tavoin vältetään muuten uhkana olevat epäilyt väärinkäytöksiä.
- Tiedottaminen on aloitettava riittävän ajoissa, koska osakkaiden tavoittamisessa on haasteita, esim. ulkomailla asuvat, jakamattomat kuolinpesät ja erityisesti useaan kertaan avioituneiden henkilöiden kuolinpesät.
- Asunto-osakeyhtiön yleiseen päätöksentekoon vaikuttavat myös osakkaiden pitkäaikaiset suhteet ja erimielisyydet muissa asioissa.
- Hankevalmistelussa organisoidut yhteistoimintatavat ovat kasvattaneet taloyhtiön osakkaiden yhteishenkeä.
- Tiedottamista on suunnattava myös naapuriyhtiöille.
- Huoneistojen jyvitysperiaatteet tulee olla määriteltynä aikaisin, koska ne vaikuttavat asukkaiden taloudelliseen yhtälöön ja vaikuttavat päätöksentekoon. Taloyhtiöissä olemassa olevat liiketilat voivat hankaloittaa jyvittämistä.
- Uuden kohteen jyvityksen tulee vastata vanhan yhtiörakenteen jyvityksiä. Haasteena ovat subjektiiviset yliarvostukset ja niiden huomiotta jättäminen.
- Asunto-osakeyhtiö voisi organisoida sijaisasuntojen järjestämisen rakentamisen ajaksi. Se ei ehkä kuitenkaan ole tasa-arvoista, jos vain osa asukkaista tarvitsisi sitä.
- Muuttopalvelujen paketointi sopimukseen helpottaisi ja voisi lisätä tasa-arvoa.
- Vuokralainen ei kanna omistamisen riskejä ja asema asukkaana on erilainen.

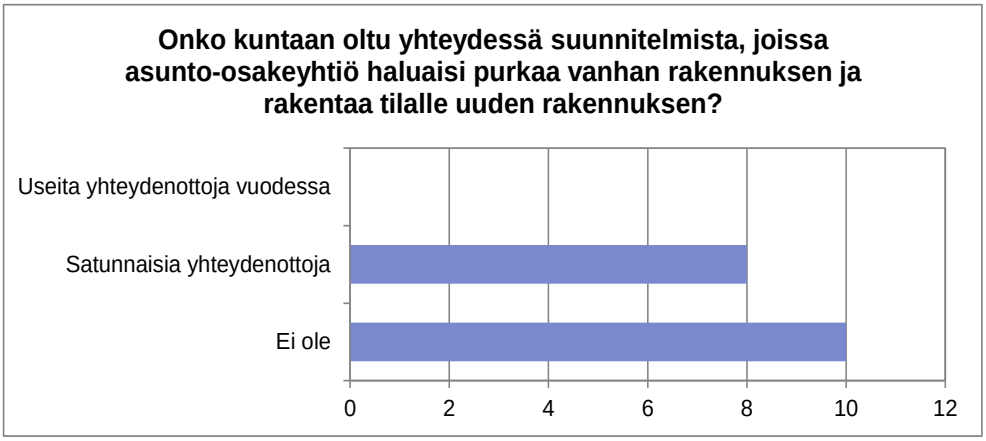
+ Perusvaatimuksena on avoimuus ja hyvä hallintotapa asunto-osakeyhtiössä, joilla vastataan myös hankkeiden vastustukseen ja huolehditaan tasapuolisuudesta.
+ Hankkeiden hitaus on myös etu, koska vaihtoehtoja ehditään arvioimaan.
+ Voisiko osakkaiden erilaisten tarpeiden ja odotusten sovittelussa sekä osakkeiden jyvityksessä käyttää vastaavia menettelyitä kuin käytetään maanmittauksessa kiinteistöjen muodostuksessa.
- Asunto-osakeyhtiöiltä puuttuu ymmärrys kaavoitus- ja rakennusprosessista sekä tilaajaosaaminen.
- Eri toimijoiden erilaiset ja eriaikaiset päätöksentekoprosessit vaikeuttavat hankkeiden läpivientiä ja vaativat erityistoimenpiteitä kuten esisopimuksia tms. (asunto-osakeyhtiö, sijoittaja, kunta).
- Taloyhtiön päätöksenteko on sijoittajalle ja/tai rakennusliikkeelle oleellinen riski.
- Sijoittaja ei kuitenkaan halua sitoutua ennen kuin kaavaratkaisusta on riittävä varmuus.
- Esiselvityksiin varattujen rahojen koetaan menevän hukkaan, jos hanke ei etene, mikä osaltaan rajoittaa taloyhtiön itse kustantamien asiantuntijapalvelujen käyttöä.
- Osakas, jota ei tavoiteta, voi nykyisen lainsäädännön puitteissa kaataa hankkeen.
- Osakkaiden taktikointi on mahdollista parempien omien etujen saavuttamiseksi.
- Asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja osakkeiden käyttö vakuutena on epäselvää purkavassa lisärakentamisessa. Näiden panttaukset voivat rikkoa kolmannen osapuolen etuja.

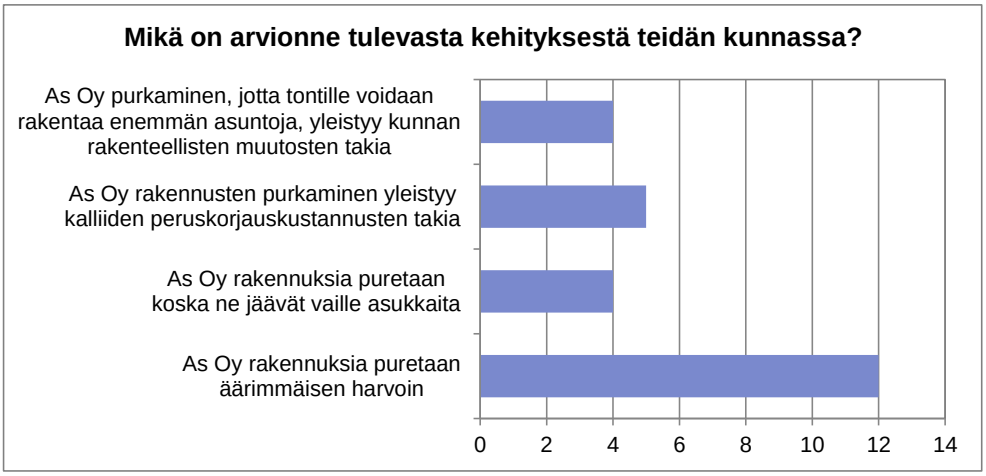
Hankkeiden vaikutukset asumiseen

- Osakkaalle tarjotaan uudesta rakennuksesta vastaavaa asuntoa kuin vanha (koko, kerros). Käytännössä eroja voi olla näkymillä ja ilmansuunnilla. Jos tulee päällekkäisiä varauksia, arpa ratkaisee.
+ Uusi asunto vastaa paremmin asumisen tarvetta (koko, esteettömyys ml. hissit) ja yhteys tuttuun yhteisöön säilyy (sosiaalinen ja fyysinen ympäristö).
+ Uudet asunnot soveltuvat paremmin myös erityisryhmille ja hankkeissa voitaisiin toteuttaa myös erityisesti niille suunnattuja asuntoja.
+ Asukkaiden tarve vanhasta poikkeavaan asuntoon pyritään selvittämään hyvissä ajoin, sillä tarve ohjaa suunnittelua.
+ Uudisrakentamisella vältetään peruskorjausten vaaratilanteet, kun asukkaat asuvat ja liikkuvat peruskorjaushankkeissa osin työmaan keskellä.
+ Kaikki korjaustarpeet hoidetaan kerralla. Haitta asumiselle on ehkä kokonaisuutena lyhyempi kuin tapauksessa, jossa korjauksia tehdään rakennusosa tai järjestelmä kerrallaan pidemmällä aikavälillä.
+ Lisärakentamisessa alueen asuntokanta kasvaa, mikä lisää yleistä toimintaa ja palvelukysyntää koko alueella.
- Hankkeiden pitkä valmisteluprosessi aiheuttaa ongelmia mahdollisessa asunnon myynnissä ja arvossa, mikä voi olla ongelma, jos esim. osakkaalla tulee tarve myydä asunto elämäntilanteen muuttuessa.
- Peruskorjauksiin liittyy vastaavaa asumishaittaa ja toisaalta asumisen epäjatkuvuutta kuin purkavaan lisärakentamiseen.
- Väliaikaisen asumisen järjestäminen on haaste. Se voi olla jopa syy irtautua hankkeesta ja muuttaa pois.
- Sijaisasunnon hankkiminen voi olla hankalaa (vastaavasti peruskorjauksissa). Ruotsissa hyväksytään tilapäisasuminen siirtokelpoisissa tiloissa – Suomessa MRL ei hyväksy vastaavaa järjestelyä. Pitäisikö tilapäisasumiselle olla erilaiset säädökset?
- Vuokralainen voi joutua haasteelliseen tilanteeseen (esim. pitkäaikaiset vuokralaiset, vanhukset tai kehitysvammaisten vuokra-asunnot).

LIITE C. KUNTAKYSELY

Onko teidän kunnassa purettu	Vuokra-taloja	Asunto-osakeyhtiöiden omistamia rakennuksia
Ei yhtään	8	13
Satunnaisesti (ei joka vuosi)	8	5
Muutamia vuosittain	2	0
Kymmeniä vuosittain	0	0
Yhteensä (vastanneiden kuntien lkm)	18	18





Kuntakyselyyn vastasivat		
Helsinki	Orivesi	Sastamala
Joensuu	Oulainen	Sievi
Karstula	Oulu	Sulkava
Kouvola	Pelkosenniemi	Tampere
Kuortane	Pieksämäki	Turku
Lappeenranta	Saarijärvi	Ähtäri

LIITE D. ESIMERKKILASKELMAT

Taulukoiden luvut kuvaavat prosenttiosuutta [%], jonka vanha asunto kattaa uuden asunnon kustannuksesta purkavassa lisärakentamisessa.

Suunnattu osakeanti

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m^2]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha ×]	Rakennusoikeus [€/k-m^2] (* Uuden asunnon hinta [€/h-m^2] (** 300 (* 4000 (**		600 (* 5000 (**		900 (* 6000 (**	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)
Maankäyttömaksu: Helsinki							
2500	× 2	26	23	38	35	44	41
	× 4	41	37	58	53	69	64
5000	× 2	26	23	36	33	42	40
	× 4	39	35	56	51	67	63
10000	× 2	25	23	35	33	42	39
	× 4	38	34	55	51	67	62
Maankäyttömaksu: Tampere							
2500	× 2	24	22	35	32	42	40
	× 4	39	35	58	54	72	67
5000	× 2	24	22	35	32	42	40
	× 4	39	35	59	54	72	67
10000	× 2	24	22	35	32	43	40
	× 4	39	35	59	54	72	67

a) Ei sisällä autopaikkaa b) Sisältää autohallipaikan

Osakkeiden myynti

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m^2]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha ×]	Rakennusoikeus [€/k-m^2] (* Uuden asunnon hinta [€/h-m^2] (** 300 (* 4000 (**		600 (* 5000 (**		900 (* 6000 (**	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)
Maankäyttömaksu: Helsinki							
2500	× 2	24	21	35	33	41	39
	× 4	39	35	55	50	66	61
5000	× 2	24	21	34	31	40	37
	× 4	37	33	53	49	64	60
10000	× 2	23	21	33	30	39	37
	× 4	36	32	52	48	64	59
Maankäyttömaksu: Tampere							
2500	× 2	22	20	33	30	40	37
	× 4	36	33	56	51	69	64
5000	× 2	22	20	33	30	40	37
	× 4	37	33	56	51	69	64
10000	× 2	22	20	33	30	40	37
	× 4	37	33	56	51	69	64

a) Ei sisällä autopaikkaa b) Sisältää autohallipaikan

Kiinteistön myynti

Nykyinen rakennus-oikeus [k-m^2]	Rakennus-oikeuden kasvu [vanha ×]	Rakennusoikeus [€/k-m^2] (* Uuden asunnon hinta [€/h-m^2] (** 300 (* 4000 (**		600 (* 5000 (**		900 (* 6000 (**	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)
Maankäyttömaksu: Helsinki							
2500	× 2	23	21	34	32	40	37
	× 4	37	34	53	49	64	59
5000	× 2	23	21	33	30	39	36
	× 4	36	32	52	47	62	58
10000	× 2	23	21	32	29	38	36
	× 4	35	31	51	47	62	57
Maankäyttömaksu: Tampere							
2500	× 2	22	19	32	29	39	36
	× 4	35	32	54	50	66	62
5000	× 2	22	19	32	29	39	36
	× 4	35	32	54	50	67	62
10000	× 2	22	20	32	29	39	36
	× 4	36	32	54	50	67	62

a) Ei sisällä autopaikkaa b) Sisältää autohallipaikan



VALTIONEUVOSTON
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

vn.fi/teas

ISSN 2342-6799 (pdf)
ISBN 978-952-287-310-1 (pdf)