Jyrki Jauhiainen

Purkava uusrakentaminen

Hallituksen esitys 210/2018 vp

OIKEUSMINISTERIÖ JUSTITIEMINISTERIET

Tavoitteet

- Pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteena on
- Uudistaa asuntokantaa,
- Vastata asuntojen kysyntään,
- Lisätä asumisen valinnanvapautta sekä
- Vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen

➔ Tavoitteita voidaan edistää HE:lla asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteon helpottamiseksi purkavasta uusrakentamisesta

Valmistelu

- 2016 VTT:n selvitys nykytilasta, potentiaalista, toteutuksesta, organisoinnista ja kannattavuudesta
- 1/2017 OM:n arviomuistio asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta
- 2-3/2017 OM:n avoin lausuntokierros arviomuistiosta ja VTT:n selvityksestä
- 5/2017 Lausuntoyhteenveto (OMML 29/2017)
- 10/2017-4/2018 OM:n työryhmä valmisteli ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi (työryhmässä 2 asoy:n pj:tä pysyvinä asiantuntijoina ja seurantaryhmä)
- 5-7/2018 Työryhmän ehdotuksesta avoin lausuntokierros (80 lausuntopyyntöä, 26 lausuntoa) – lausunnonantajien ja yleisön käytössä verkossa laskuri purkavan uusrakentamisen yhtiö ja osakaskohtaisten vaikutusten suuntaa antavaa arviota varten)
- 8/2018 VTT:n vaikutusarvio työryhmän ehdotuksesta
- 8/2018 Lausuntopalautteen ja sen perusteella tehtävien muutosten ja VTT:n vaikutusarvion läpikäynti työryhmän ja sen asiantuntijoiden kanssa
- 10/2018 Lausuntotiivistelmä julkistettiin (OMML 17/2018)
- 10/2018 Arvio lausuntopalautteesta julkistettiin (https://hankeikkuna.vnv.fi/app#/lainsaadanto/30407/asiakirjat)

Mitä purkava uusrakentaminen tarkoittaa?

Purkava uusrakentaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että

- Kasvukeskuksien taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten tarpeessa olevia rakennuksiaan ja tilalle rakennetaan huomattavasti enemmän uusia koteja ja muita huoneistoja
- Tonttien lisärakennuspotentiaalilla ja sijainnilla hyvien liikenneyhteyksien varrella on uusrakentamisen mielekkyyden kannalta oleellinen merkitys

Merkitys?

Purkava uusrakentaminen keskittyy kasvavien kaupunkiseutujen 1960—80 -luvuilla rakennettuihin taloyhtiöihin, joilla on edessä laajoja peruskorjauksia

- Asuntorakentamisen osalta esim. Helsingin tavoitteena 40% täydennysrakentamista

Yksilöllisten hankkeiden kannattavuus riippuu mm.

- Yhtiön rakennusten kunnosta,
- Yhtiön taloudesta,
- Kiinteistön sijainnista ja rakennusoikeuden arvosta sijaintialueella,
- Kaavoituksen tuoman lisärakennusoikeuden määrästä sekä
- Pysäköintiratkaisuista

Kaikkein kannattavimmissa hankkeissa osakkaat voivat saada uuden asunnon peruskorjauksen kustannuksin

Tuotto/riski-suhde…

Purkavasta uusrakentamisesta taloyhtiöille tuleva taloudellinen hyöty riippuu myös siitä, kuinka pitkälle yhtiö voi itse valmistella hanketta ja kilpailuttaa mahdollisia toteuttajakumppaneita

→Taloyhtiö tarvitsee ulkopuolista asiantuntemusta

→ Hankkeen selvitys- ja valmistelukuluja voi rahoittaa tavallisella vastikepäätöksellä

Toteutustavat?

1 - Taloyhtiö (tai useampi taloyhtiö yhdessä) purkaa kaikki (tai osan) vanhat rakennukset ja rakennuttaa yksin tai yhteistyökumppanin (esim. rakennusliike, sijoittaja) kanssa uusia rakennuksia, joiden uusia osakehuoneistoja tarjotaan vanhoille osakkaille näiden vanhoja huoneistoja ja osakkeita vastaavasti ja lisähuoneistoja tarjotaan yhtiön päätöksen mukaisesti myös muille

- Vanhoja huoneistoja ja osakkeita vastaavasti: Uuden huoneiston käypä arvo vähintään vanhan arvo, vanhojen osakkaiden uusien huoneistojen käypien arvojen keskinäinen suhde vastaa vanhojen huoneistojen arvojen suhdetta ja uuden huoneiston hallintaoikeus ~ vanha huoneisto, maksuvelvollisuus ei kasva

2 - Taloyhtiö luovuttaa kokonaan tai osittain rakennuksensa ja kiinteistönsä yhteistyökumppanilleen, joka purkaa ja rakennuttaa/rakentaa uudet rakennukset, joissa olevia huoneistoja tarjotaan taloyhtiön vanhoille osakkaille näiden vanhojen huoneistojen suhteessa

- Vanhojen huoneistojen suhteessa → kuten 1. vaihtoehdossa

3 - Yli 90% talouden ja käytettävyyden kannalta arvioiden purkukuntoisen taloyhtiön osakkeista ja niiden äänimäärästä hankkineella rakennusliikkeellä on oikeus lunastaa loput osakkeet käyvästä hinnasta. Myös osakkaalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta

- ”Purkukuntoinen”: yhtiön kunnossapito tuottaisi osakkaille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja huoneistojen käytettävyys huomioon ottaen

4 -Jos taloyhtiön rakennukset ovat talouden ja käytettävyyden kannalta arvioituna purkukunnossa, yhtiökokous voi myös päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta, jossa yhtiön netto-omaisuus jaetaan viipymättä osakkaille

Taloyhtiön päätöksenteko?

1 ja 2 - vaihtoehdoissa vanhan rakennuksen purkamisen tai luovuttamisen ehtona on 4/5 enemmistö ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen mahdollisuus saada vastaava asunto – tai muu vastaava osakehuoneisto uudesta rakennuksesta. Osakas voi vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta

3 - vaihtoehdossa sijoittaja/rakentaja/rakennuttaja hankkii ensin vapaaehtoisilla kaupoilla yli 90% taloyhtiöstä, jonka peruskorjaaminen ja –parantaminen ei ole taloudellisesti eikä asuntojen käytettävyyden kannalta kannattavaa. Näillä edellytyksillä hän voi lunastaa loput osakkeet käyvästä hinnasta

4 - vaihtoehdossa taloudellinen kannattavuus ja asuntojen käytettävyys huomioon ottaen purkukuntoisen taloyhtiön yhtiökokous voi 4/5 enemmistöllä päättää kiinteistön ja rakennuksen luovutuksesta ja taloyhtiön purkamisesta siten, että yhtiön netto-omaisuus jaetaan saman tien osakkaille, jotta nämä saavat rahoitusta esim. uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta.

Miksi päätösvaatimusten lievennys?

- Vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden isomman, nykyvaatimusten mukaisen talon rakentaminen voi olla taloyhtiöille ja sen osakkaille taloudellisesti ja asumisen kannalta parempi ratkaisu
- Nykylaissa ei ole otettu huomioon sitä, että nykyisten osakkaiden asuntojen arvon, huoneistojen hallintaoikeus ja osakkaiden keskenään yhdenvertainen kohtelu voidaan toteuttaa myös siten, että vanhoille osakkaille tarjotaan uusia asuntoja uudesta rakennuksesta

Miksi 2/3 määräenemmistö ei riitä?

- Taloyhtiöiden nykyisten osakehuoneistojen, niiden käyttötarkoitusten, käypien arvojen, nykyisen osakkaiden kustannusvastuun ja osakkaiden erilaisuuden huomioon ottamiseksi
- 4/5 määräenemmistövaatimus on tuttu jo nykylaista esimerkiksi sulautumisen osalta.
- Voimassa olevasta laista poiketen 4/5:n määräenemmistö lasketaan kokoukseen osallistuvien osakkaiden äänistä ja osakkeista. Näin osakas ei voi passiivisuudellaan estää suuren enemmistö aktiivisesti kannattamaa muutosta

Miten erilaisten elämäntilanteiden osakkaat otettu huomioon?

- Erilaiset osakkaat on otettu huomioon 4/5 määräenemmistövaatimuksessa,
- Purkavaa uusrakentamista koskevan suunnitelman seikkaperäisissä sisältövaatimuksissa,
- Kokouskutsuvaatimuksissa (min. 2 kk kokouskutsuaika, sekä
- Riippumattoman kiinteistöalan asiantuntijan lausunnossa hankkeesta päättävien osakkaiden käyttöön

Miten asunnon vaihtotarve otettu huomioon?

- Väistöasunto ja/tai pysyvä muutto muualle → suunnitelman seikkaperäiset tiedot, yhtiökokouskutsuaika,
- Hanketta vastustavan osakkaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan ja vanhan asunnon hallintaoikeuden päättymisen sitomisessa lunastushinnan maksuun (jatkuu 3 kk maksun jälkeenkin)
- Voidaan sopia vaihdosta pienempään/suurempaan/muuten erilaiseen huoneistoon uudessa talossa
- Jos muuttotarve kesken hankkeen →Kattava suunnitelma ja riippumattoman asiantuntijan lausunto helpottaa myös tulevan asunnon myyntiä

Kokouskutsu ja -asiakirjat

- Kokouskutsussa kehotettava osakkaita selvittämään vaikutukset verotukseensa ja osakkeidensa vakuuskäyttöön
  - Kiinteistöliiton/Isännöintiliiton malliohjeistus?
- Kokouskutsuaika 2-4 kk + kutsu ilmoitettava kaupparekisteriin
- Kokousasiakirjat (suunnitelma, päätösehdotus, liitteet, asiantuntijalausunto) toimitettava osakkaille min. 2 kk ennen kokousta + osakkaiden ja yhtiön ja osakkaiden velkojien nähtävänä (pyynnöstä lähetettävä velkojalle

Purkukelpoisen kohteen luovuttaminen, yhtiön purku ja omaisuuden jako

- Päätöksen edellytykset edellä + netto-omaisuus jaetaan osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa
- Päätösehdotuksessa ainakin
  - Luovutusehdot ja ostaja
  - ehdotus selvitystilan aloituspvm ja menettelyn ehdot
  - hallintaoikeuden ja vastikkeen maksuvelvollisuuden päättymispvm
  - ehdotus netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioitu määrä ja maksuajankohta
  - Selvitys luovutuksen syistä, kohteen ja nykyisten osakehuoneistojen käyvistä arvoista
  - Selvitys seuraavan 10 v olennaisesta kunnossapitotarpeesta ja arvio kuluista
  - Selvitys rakennusoikeudesta ym. Kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista
  - Selvitys luovutuksen ja selvitystilan verovaikutuksista yhtiölle
- Lisäksi riippumattoman asiantuntijan lausunto
  - Päätöksenteon edellytyksistä ja annetaanko oikeat ja riittävät tiedot

Purkava uusrakentaminen

- Suunnitelman sisältö kuten edellä päätösehdotus ja lisäksi:
  - Selvitys purkamisen ja uusrakentamisen toteutuksesta ja uusien huoneistojen käyvistä arvoista ja mahdollisesta muusta vastikkeesta
  - Yksilöity ehdotus vanhoille osakkaille annettaviksi uusiksi huoneistoiksi ja yhtiövastikeperusteiksi ja muiksi käyttökuluiksi
  - Ehdotus huoneiston vaihtotarjoukseksi + mahd. muu vastike
  - Ehdotus lisähuoneistojen tarjoamiseksi (osakeanti ym.)
  - Ehdotus taloyhtiön hallintaa jääviksi tiloiksi uudessa rakennuksessa
  - Arvioidut hankkeen kokonaiskulut ja osakkaille tulevat hankintakulut
  - Arvioidut uusien huoneistojen käyttökulut
  - Selvitys hankkeen verovaikutuksista yhtiölle
  - Ehdotus arvioidusta vanhojen huoneistojen hallintaoikeuden päättymispvm:stä ja uusien käyttöönottopvm:stä
  - Ehdotus uusien huoneistojen hallintaoikeuden ja vastikevelvollisuuden alkamispvm:stä
  - Selvitys rakennuksen ja kiinteistön (tai osan) luovutusehdoiksi ja kiinteistön ja uuden rakennuksen hallintaoikeuden järjestämiseksi
  - Selvitykset rakennusoikeudesta, kaavasta ja rakennusluvista
  - Selvitys rakentamista koskevista suunnitelmista (ml. Alustava rakennustapaselostus
  - Ehdotus hanketta vastustaville osakkaille tarjottavaksi lunastushinnaksi
  - Selvitys yhtiön taloudesta
  - Selvitys kiinnityksistä
  - Jne.

Jyrki Jauhiainen

Jyrki.jauhiainen@om.fi

OIKEUSMINISTERIÖ

www.oikeusministerio.fi

Facebook: facebook.com/oikeusministerio
Twitter: twitter.com/oikeusmin @oikeusmin

Käyntiosoite: Eteläesplanadi 10, Helsinki
Postiosoite: PL 25, 00023 Valtioneuvosto

Vaihde: 029 516 001

OIKEUSMINISTERIÖ JUSTITIEMINISTERIET