10.12.2018
Kaarlela Teija

FINANSSIALA

Eduskunnan ympäristövaliokunta (YmV)

HE 210/2018 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Finanssiala ry kannattaa lakihanketta joka osaltaan helpottaa asuntokannan uusiutumista

Finanssiala ry kannattaa esitystä, joka koskee asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkamista koskevan päätöksenteon helpottamista. Päätöksenteon mahdollistaminen nykyistä pienemmällä ääntenenemmistöllä on käsityksemme mukaan yhtenä tekijänä edistämässä rakennuskannan uusiutumista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Taloudellinen toteutuskelpoisuus avainasemassa

Määräävänä tekijänä hankkeiden liikkeellelähdölle on niiden taloudellinen toteutuskelpoisuus, joka on pitkälle kiinni saatavan lisärakennusoikeuden määrästä ja kaavoitusmaksujen suuruudesta. Hankkeet ovat myös pitkäkestoisia, arviolta 3-5 vuotta suunnittelun aloittamisesta huoneistojen valmistumiseen. Asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat todennäköisesti mukaan sijoittaja- ja / tai rakentajakumppanin jo hankesuunnitteluvaiheessa. Tässä vaiheessa hankkeen toteutumiseen liittyy vielä paljon epävarmuutta sekä kannattavuuden - lähinnä kaavoitukseen liittyen - että yhtiökokouspäätöksen osalta.

Kannatamme esityksessä olevaa riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimusta, koska yksittäisen osakkaan päätöksenteon kannalta on hankkeen taloudellisen järkevyyden arviointi usein käytännössä mahdotonta. Haluamme tuoda myös esille, että kun käytännössä hankkeen taloudellisen järkevyyden arviointi jää useimpien osakkaiden osalta asiantuntijan lausunnon varaan, on käytettävien asiantuntijoiden pätevyydellä suuri merkitys. Pätevyyden tarkempi määrittely lain tasolla ei ehkä ole mahdollista, mutta jonkinlaisia tarkempia suuntaviivoja ja ohjeita mahdollisesti tarvitaan.

Riittävän korkea enemmistö ja päätöksen rekisteröinti suojaa osakkaita ja velkojia

Finanssiala ry kannattaa esitettyä neljän viidesosan ääntenenemmistövaatimusta päätöksenteossa. Myös esityksessä ehdotetulla tavalla pidennetty kokouskutsuaika tarvitaan, jotta osakkailla on riittävästi aikaa perehtyä hankkeeseen ja esim. olla yhteydessä velkojiinsa. Yhtiön rakennusten purkamista koskevan kokouskutsun rekisteröiminen on velkojien kannalta tärkeää ja Finanssiala ry toivoo, että tämä mahdollistetaan myös tulevaa Asunto-osakerekisteriä koskevassa sääntelyssä.

FINANSSIALA RY

Teija Kaarlela

Johtava asiantuntija