Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen

Ympäristövaliokunta 11.12.2018

Helsingin kaupunginhallitus on lausunut oikeusministeriölle asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 29.3.2017 sekä 18.6.2018. Purkava lisärakentaminen tukee Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Kaupungin tavoite on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena. Purkava lisärakentaminen on täydennysrakentamisen yksi muoto ja erityisen kannatettavaa se on hyvin saavutettavilla alueilla, esimerkiksi raideliikenteen asemien läheisyydessä. Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen niin, että purkava uusrakentaminen helpottuu, on Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin kannatettavaa.

Helsingin kaupunki on ollut mukana asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -työryhmän seurantaryhmässä 2.10.2017 - 30.4.2018. Lisäksi oikeusministeriö on järjestänyt seurantaryhmässä oleville kaupungeille (Helsinki, Tampere ja Oulu) kuulemistilaisuuden, jossa kartoitettiin mm. kaupunkien rooleja purkavan lisärakentamisen edistämisessä. Helsinki on kommentoinut työryhmän työn sisältöä ja tavoitteita työn eri vaiheissa. Helsingin kaupungin esiin tuomia näkökulmia on huomioitu hyvin työryhmän mietinnön sisällössä.

Valmistelussa on tunnistettu tiiviin joukkoliikenteeseen perustuvan yhdyskuntarakenteen hyödyt ja tuotu esiin monia Helsingin erityispiirteitä. Myös osittaisen purkamisen ja sekoittuneen kaupunkirakenteen tarve on huomioitu. Purkavan saneerauksen tai lisärakentamisen haasteita, kuten hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavan tiedon, käytettävissä olevan osaamisen, ohjauksen ja yhteistyömallien puute on todettu valmistelussa. Kuvauksessa on tuotu myös esille kaupunkien näkökulmia käyttämistään kannusteista ja prosessien toimivuudesta ja haasteista. Nykytilan arviossa on tunnistettu purkavien hankkeiden monimuotoisuus, mikä johtaa erilaisiin toteutustapoihin ja päätösvaatimuksiin. Myös kunnan ja asunto-osakeyhtiön välillä prosessit voivat olla erilaisia riippuen hankkeen muuttujista. Tästä syystä esimerkeille ja ohjeistukselle on suuri tarve.

Tämän uuden menettelyn osalta on todettava, että hankkeissa on tapauskohtaisia muuttujia, jotka tekevät kustakin hankkeesta ainutkertaisen, erityisesti yksittäisen asukkaan näkökulmasta. Muuttujia ovat esimerkiksi tontin omistus, alueen hintataso, kaupunkirakenteelliset tavoitteet, rakennusten nykyinen käyttötarkoitus ja hallinnointi, uuden rakentamisen käyttötarkoitus ja hallinnointi sekä hankkeen läpiviemiseksi tarvittava prosessi. Merkittävänä haasteena on myös osakkaiden tiedontarve sekä siihen liittyvä ohjeistus ja viestintä. On todettava, että purkavan lisärakentamisen prosessin ja siihen liittyvien tiedontarpeiden sekä vastuiden tulee olla selviä ja maallikkopäättäjien tiedon- ja opastuksentarve ilmeinen. Päätöksenteon oikea-aikaisuudessa ja prosessin sujuvuudessa haasteellisena voidaan nähdä asunto-osakeyhtiön päätöksenteon sekä asemakaavoituksen, tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteensovittaminen. Asemakaavaprosessin aikana voi ilmetä reunaehtoja, jotka vaikuttavat asunto-osakeyhtiön laatiman suunnitelman sisältöön. Näin ollen rakennussuunnittelua ja asunto-osakeyhtiön suunnitelmaan pohjautuvia päätöksiä ei voida tehdä liian varhaisessa vaiheessa. Toisaalta asemakaavoitusprosessi sitoo kunnan henkilöstöresursseja, jolloin on tärkeää, että hankkeen osapuolet ymmärtävät riittävän aikaisessa vaiheessa, mihin ovat sitoutumassa.

Hallituksen esityksen mukaan jatkossa 4/5 määräenemmistö riittäisi sellaiseen purkamiseen tai uudisrakentamiseen, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaan osakehuoneistojen hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Yhtiössä on valmisteltava kokonaisuudesta suunnitelma ja saatava riippumattoman asiantuntijan lausunto ennen yhtiökokousta. Mikäli osakas vastustaa purkamista hänelle muodostuisi oikeus vaatia osakkeidensa lunastusta käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä. Toisena keinona on esitetty vähemmistöosakkeiden lunastamista käypään hintaan. Kolmantena keinona esitetään, että yhtiökokous voisi 4/5 määräenemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.

Lakiehdotus on oikeansuuntainen ja helpottaa lähtökohtaisesti osaltaan purkavan saneerauksen toteuttamista, kun kohde on asunto-osakeyhtiömuotoinen. Purkavan saneerauksen hankkeet ovat erittäin kompleksisia ja haasteellisia hallinnoida. Maallikkojohtoiset yhtiöt tulevat tarvitsemaan merkittävässä määrin koulutusta, opastusta, juridista neuvontaa sekä ulkopuolisia toimijoita määrittämään asunto-osakkeiden käypää arvoa. Käyvän arvon määrittäminen tulee olemaan useissa tapauksissa hankalaa hankkeiden pitkän keston sekä uudistuvan kaupunkirakenteen näkökulmasta. Purettavaksi hakeutuvat kohteet tullevat olemaan kaupunkiuudistamisen näkökulmasta keskeisillä sijainneilla, jolloin niiden arvo, maan ja asunto-osakkeiden, tullee nousemaan hankkeen kuluessa.