Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen

Eduskuntakuuleminen 11.12.2018

Mari Randell
Helsingin kaupunki

Helsinki

Lain muutoksen vaiheista

- Helsingin kaupunginhallitus on lausunut oikeusministeriölle asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 29.3.2017 sekä 18.6.2018. Helsingin kaupungilla on ollut lisäsi mahdollisuus osallistua työryhmän työskentelyyn.

- Helsingin muutosehdotukset on huomioitu lakivalmistelun edetessä

Asuntopoliittiset perustelut

- 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.

- Tiivistyvä kaupunki edellyttää uudenlaisia tapoja uudistaa kaupunginosia ja keskusta-alueita. Asunto-osakeyhtiölain nykyvaatimukset eivät ole mahdollistaneet purkavaa saneerausta / täydentävää lisärakentamista muutoin kuin koko osakekannan myymisen kautta Lakimuutos on edellytys joustavimmille toimintakäytännöille purkavan saneerauksen tapauksissa
- Tällä hetkellä vuokratalojen osalta purkava saneeraus on ollut päätöksenteon kannalta helpompi toteuttaa

Osa asumisen kehittämistä

- Kaupunkiuudistuksen kohteena olevien alueiden kehittäminen edellyttää purkamisen mahdollisuutta ja asumisten tehostamista huolimatta rakennuksen rahoitus- ja hallintamuodosta
- Täydennysrakentaminen on entistä merkityksellisempi muoto kaupunkien kehittämisessä.

Edellyttää toimia myös kunnilta

- Purkava lisärakentaminen edellyttää kaavallista valmiutta sekä maankäyttösopimusneuvotteluita
- Mahdollista alueilla, joissa asuntojen arvo kasvussa sekä rakennusoikeuden merkittävä lisäys mahdollista

Yhdenvertaisuus keskiössä

- Osakkaiden asemasta on huolehdittava
- Markkinoilla ammattilaisina toimivat rahoittajat, sijoittajat ja rakennusliikkeet, mutta asunto-osakeyhtiöiden osakkaat ovat pääosin maallikkoja, tavanomaisia kotitalouksia, joiden ainoa varallisuus on ko. asunnon osakkeissa
- Edellyttää rahoitus- ja vakuusneuvotteluita sekä yhtiön että osakkaiden lainojen osalta

Asunto-osakeyhtiöiden päättäjät maallikkoja

- Koulutustarve huomattava, neuvontaa järjestettävä ja valmisteltava selkeät materiaalit, joiden avulla maallikkopäättäjillä on mahdollisuus tehdä ratkaisuja
- Yhtiön päätöksenteossa vaaditaan erityistä juridista osaamista jatkossa sekä uudenlaista osaamista isännöitsijöiltä, erityisesti mikäli asunto-osakeyhtiö jää aktiiviseksi toimijaksi itse
- Myös rahoitusalan toimijoiden osalta vaaditaan uudenlaista otetta

Kiitos

Mari Randell
asunto-ohjelmapäällikkö
0403360437
mari.randell@hel.fi