



OM - oikeusministeriö

OM 14/41/2016

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve

## **FK puoltaa purkavan lisärakentamisen mahdollistamista nykytilaa laajemmin**

*Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?*

Purkava lisärakentaminen on yksi mahdollinen instrumentti yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

*Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä (ks. Liite 2) riittävällä tavalla? Jos ei, miltä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?*

Selvityksessä todetaan asianmukaisesti, että purkavan lisärakentamisen käynnistäminen ilman vakuudenhaltijan suostumusta oikeuttaa vakuudenhaltijan sanomaan irti sekä sekä asunto-osakeyhtiön että sen osakkaiden sellaiset luotot, joiden vakuutena on joko yhtiön kiinteistö tai sen osakkeita.

Purkavan lisärakentamisen heijastusvaikutuksia tilanteissa, jossa osakkeita on vierasvelkavakuutena, voisi selvittää vielä tarkemmin.

VTT:n selvityksessä lähdetään oletuksesta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön itsenäisesti toteuttama purkavan lisärakentamisen hanke olisi riskien realisoituessa osakkaille kestävä. Myös FK:n käsityksen mukaan tällainen malli jäisi käytännössä harvinaiseksi purkavan lisärakentamisen organisointitavaksi. Luotonantajan kannalta ongelmana olisi erityisesti osakkeiden arvon arviointi rakentamisaikana, mikä rajoittaisi merkittävästi mahdollisuutta saada luottoa osakevakuutta vastaan.

*Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat (ks. Liite 2) laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?*

Laskelmat vaikuttavat asianmukaisesti laadituilta, mutta rahoituksen hinnan ja saatavuuden mukaan laskeminen olisi tietenkin sekä toteuttaja- että rahoittajanäkökulmasta kiinnostavaa. Sikäli kun lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista ei säädetä tarkemmin, voivat yksittäisten hankkeiden erityispiirteet johtaa merkittäviin poikkeamiin odotuksista.

*Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käytettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?*



-

*Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?*

Vaikutuksia ei ole arvioitu FK:n piirissä systemaattisesti. Oletettavaa ja toivottavaa lienee, että sääntelymuutokset aktivoivat rakennusmarkkinoita ainakin paikallisesti.

*Onko purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset mielestänne tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita ratkaistavia kysymyksiä asiaan liittyy?*

Arviomuistiossa esitellään monipuolisesti purkavaan lisärakentamiseen liittyviä kysymyksiä. Luotonantajien edunvalvojana FK painottaa erityisesti velkojansuojakysymysten tarkempaa huomioimista jatkovalmistelussa esimerkiksi erillisen kuulemistilaisuuden tai työpajan muodossa.

*Pidättekö arviomuistiossa tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi riittävänä/tarpeellisina? Kommenttinne mahdollisista puutteista tai ongelmallisina pitämistänne ehdotuksista?*

Arviomuistiossa ei oteta kantaa esimerkiksi asuntokauppalaain uudistamistarpeeseen. VTT:n selvityksessä mainitulla tavalla asuntokauppalaissa ei nykyisellään ole nimenomaisia rakennuksen purkamista koskevia säännöksiä.

*Onko osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä mielestänne arviomuistiossa tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita tiedontarpeita osakkailla on?*

-

*Pitäisikö purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajalle jne.) mielestänne säätää tarkemmin laissa?*

Juridisia toteuttamistapoja ei ole tarpeen rajata, mutta vakuudenhaltijoiden tiedonsaannista on huolehdittava asettamalla yhtiölle velvollisuus tiedottaa velkojille purkavaa lisärakentamista koskevan hankkeen valmistelusta myös muissa kuin niissä tapauksissa, joissa ilmoitusvelvollisuus on jo voimassa olevan lainsäädännön mukaan olemassa.

*Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä mielestänne säätää määräenemmistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?*

FK viittaa edellä esittämiinsä näkökohtiin luotonantajan kanssa saavutetusta sopimuksesta purkavan lisärakentamisen faktisena toteuttamisedellytyksenä ja yhtiön tiedonantovelvollisuudesta velkojilleen.

*Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?*

Pääpiirteittäin rajaus on asianmukainen. Viittaamme aiemmissa kohdissa esitettyihin tarkennusehdotuksiin.



*Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun arviomuistiossa mainitun lainsäädännön lisäksi muita lainsäädännön muutostarpeita, jotka olennaisesti helpottaisivat purkavaa lisärakentamista?*

Tarkennus- ja täydennysehdotuksia on eritelty vastauksissa aiempiin kysymyksiin.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Lea Mäntyniemi