

6.7.2018

Oikeusministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Työryhmän mietintö OMML 16\_2018: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasti

## LAUSUNTO TYÖRYHMÄN MIETINNÖSTÄ

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta osallistua työryhmätyöskentelyyn sekä mahdollisuudesta tulla kuulluksi työryhmän mietinnöstä.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 13 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Yleinen kuvaus työryhmän esityksestä

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämiseksi työryhmä ehdottaa, että taloyhtiön yhtiökokous voisi päättää 4/5 määränemmistöllä sellaisesta purkavasta uusrakentamisesta, jossa osakkaat saavat uudesta rakennuksesta uudet huoneistot yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Osakehuoneiston hallintaoikeutta tai muita osakkaiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvoitteita ei muutettaisi. Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä

6.7.2018

olisi oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lisäksi yhtiökokouksen päätöstä vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuriskäyttöä pienennettäisiin siten, että taloyhtiö vastaisi yleensä omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti eikä asuntojen käytettävyyden kannalta kannattavaa.

Kolmantena keinona työryhmä ehdottaa, että yhtiökokous voisi 4/5 määräenemmistöllä päättää korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta siten, että yhtiön netto-omaisuus jaettaisiin saman tien osakkaille niin, että nämä saavat rahoitusta esimerkiksi uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta. korjauskelvottomuutta arvioitaisiin taloudellisen kannattavuuden ja huoneistojen käytettävyyden perusteella.

Lisäksi mietintö sisältää mm. ehdotukset asunto-osakeyhtiölakiin otettavaksi lähipiirisääntelyksi. Kaikkea asunto-osakeyhtiölain päätöksentekoa lähtökohtaisesti koskeva lähipiirisääntely ei ole kuulunut työryhmän nimenomaiseen tehtävänantoon.

## Lausunto

### Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset (4.)

#### Purkavan uusrakentamisen ehdotetut keinot kannatettavia

Purkavan uusrakentamisen lakimuutosehdotus mahdollistaisi osaltaan lisä- ja täydennysrakentamista kasvukeskuksissa. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaissa oleva yksimielisyysvaade on liian tiukka ja toiminut esteenä purkavalle uusrakentamiselle muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta.

Lakimuutosehdotus on purkavan uusrakentamisen mahdollistamiseksi välttämätön. Etenkin 60- ja 70-luvulla valmistuneet asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat vaihtoehtoja laajamittaisesta korjaustarpeesta selviämiseen ja kustannusrasituksen keventämiseen.

Mietintö sisältää ehdotukset seuraavista purkavan uusrakentamisen keinoista:

- 1) Purkava uusrakentaminen 4/5 määräenemmistöpäätöksin. Tässä vaihtoehdossa osakkaat saavat entistä vastaavan huoneiston uudesta kohteesta tai heillä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastusta käypään hintaan.
- 2) 9/10 osakeomistuksen saavuttaneen oikeus lunastaa vähemmistöosakkaat pois.
- 3) Yhtiön selvitystila ja kiinteistön ja rakennuksen luovutus 4/5 määräenemmistöpäätöksin yhtiön rakennuksen ollessa korjauskelvoton.

6.7.2018

Yhtiön netto-varallisuuden jakaminen osakkaille osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Kiinteistöliiton arvion mukaan purkavan uusrakentamisen turvaamiseksi kaikkien kolmen ehdotuksen säätäminen asunto-osakeyhtiölakiin on perusteltua.

Kiinteistöliitto pitää todennäköisenä, että purkavan uusrakentamisen hankkeita tullaan edistämään varsinkin keinon nro 3 avulla (4/5 määräenemmistöpäätöksellä selvitystila ja kiinteistön sekä rakennuksen luovutus). Ehdotettu keino mahdollistaa omistuksesta vapautumisen kohtuullisen nopeasti sekä keveämmällä selvitysvelvollisuudella. Selvitystilan kautta saatavin rahavaroin osakkeenomistaja voi myös heti hankkia tarpeen mukaisen uuden asunnon ilman väliaikaisasumisen järjestelypainetta ja vaivaa.

Lähipiirisäätelyä koskevat ehdotukset on irtautettava lakiehdotuksesta ja otettava jatkovalmistelun kohteeksi

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä lähipiirisäätelyehdotusten irtauttamista purkavan uusrakentamisen lakimuutosehdotuksesta ja siirtämistä jatkovalmisteluun.

Lähipiirisäätelyehdotus liittyy Osakkeenomistajien oikeudet -direktiivin ns. SHRD -velvoitteiden kansalliseen voimaansaattamiseen. Lähipiirisäätelyä ollaan jalkauttamassa laajemminkin yhteisöainsäädäntöön ja rinnan asunto-osakeyhtiölain muutoksen kanssa vireillä on mm. osakeyhtiölain muutoshanke.

Ehdotetut asunto-osakeyhtiölain lähipiirisäännökset on valmisteltu osakeyhtiölakiin otettavaksi. Kieliasultaan säädösehdotukset soveltuvatkin osakeyhtiölain puolelle otettaviksi.

Mitä tulee asunto-osakeyhtiöihin, Kiinteistöliitto pitää säätelyehdotusta asunto-osakeyhtiömuotoisen yhtiön erityispiirteet, hallinnointi sekä toimintaympäristö huomioiden tarpeettoman monimutkaisena ja vaikeaselkoisena. Arvioimme, että säätelyehdotus toteutuessaan hankaloittaa asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa merkittävästi, vähentää yhtiön johtotehtäviin liittyvää kiinnostusta ja lisää päätöksentekoon liittyvää riitaherkkyttä.

Sinällään Kiinteistöliitto kannattaa hankintojen ja niihin liittyvien prosessien avoimuutta ja rehtiä kilpailutusta. Kiinteistöliitto kuitenkin muistuttaa, että asunto-osakeyhtiölaissa on sangen toimiva ja vakiintunut esteellisyssäätely sekä yhtiökokouksen (AOYL 6:15§) että hallituksen (AOYL 7:4§) päätöksenteon osalta. Nämä säännökset muokattiin vuonna 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksessa.

6.7.2018

Ensisijaisesti tulisi arvioida, edellyttääkö direktiivin tavoitteiden saavuttaminen ylipäänsä asunto-osakeyhtiölain muutosta. Mikäli tämä katsottaisiin perustelluksi, tulisi ensisijaisesti selvittää, voitaisiinko muutos toteuttaa asunto-osakeyhtiölain nykyistä esteellisyyssääntelyä kehittämällä. Joka tapauksessa lähipiirisääntely tulisi ensin säätää osakeyhtiölakiin. Kiinteistöliiton saamien tietojen mukaan lähipiirisääntely on kohdannut osakeyhtiölakimuutoksen valmistelun yhteydessä osin voimakastakin vastustusta. Kiinteistöliitto ei pidä hyvänä ratkaisuna sitä, että uudentyyppisen lähipiirisääntelyn toimivuuden testaus aloitettaisiin ottamalla säännökset asunto-osakeyhtiölakiin. Kyseessä on maailmanlaajuisessakin mittakaavassa poikkeava yhtiömuoto.

Asunto-osakeyhtiölain ns. valuvikoja on tarkoitus tarkastella oikeusministeriöstä saadun tiedon mukaan lähiaikoina. Kiinteistöliiton mukaan lähipiirisääntelyn jalkautusta asunto-osakeyhtiölakiin voitaisiin arvioida luontevasti tuon selvityksen yhteydessä.

Mikäli lähipiirisääntely katsottaisiin myöhemmin asunto-osakeyhtiöidenkin osalta perustelluksi, tulisi säädösehdotusten jatkokehitystyössä huomioida vähintään seuraavat mukautukset:

- Lähipiiriläisten merkittävä supistaminen, poistamalla lähipiiristä mm. konsernirakenteet (kohta 3).
- Määräysvaltaa ja huomattavaa vaikutusvaltaa koskevien säädösehdotusten merkittävä yksinkertaistaminen.
- Lähipiiriin kuuluvalla velvollisuus ilmoittaa yhtiölle lähipiiriastemastaan. Tämän ilmoituksen perusteella yhtiön johto voi järkevästi huolehtia lähipiiriläisyyden huomioimisesta yhtiön päätöksenteossa.

Kuten hallituksen esitysluonnoksessa tältä osin todetaan, sääntelyn tulisi olla niin yksinkertaista, että yhtiön lähipiiriin kuuluvat ja yhtiön johto käytännössä saavat lainsäädännöstä selkeät toimiohjeet. Ehdotetussa muodossaan tämä tavoitetilä jää toteutumatta.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota myös siihen, että merkittävästi asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa muuttavasta lähipiirisääntelyehdotuksesta ei ole tehty vaikutusarviota. Tätä voidaan pitää merkittävänä puutteena.

## **Purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttaminen ja selvitystila (7)**

### *Kokouskutsun sisältö (7.1.)*

Kiinteistöliitto pitää ehdotusta (6 luku 19 §) siitä, että yhtiökokouskutsussa on kehoitettava osakkeenomistajia selvittämään, miten päätös vaikuttaa heidän verokohteluunsa ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena hyvänä. Velvollisuutta muistuttaa asian selvittämisestä voidaan pitää yhtiön kannalta ehdottomasti enimmäistoimenpiteenä. Yhtiöllä ei ole perusteltua asettaa esimerkiksi osakkaiden veroseuraamuksiin liittyviä selvityselvöitteitä.

6.7.2018

*Kutsuaika ja kutsun rekisteröinti (7.2)*

Mitä tulee ehdotettuun 6 luvun 38 §:n mukaiseen luovutukseen ja selvitystilaan tai 39 §:ssä tarkoitettuun uusrakentamiseen, Kiinteistöliitto pitää pidennettyä kokouskutsuaikaa perusteltuna ja ehdotettuja aikarajoja (aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta) riittävänä.

Kiinteistöliitto kannattaa myös ehdotusta siitä, että kokouskutsu on toimitettava samassa ajassa rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Kirjaus kaupparekisteriin tekee aikeesta yhtiön tai osakkaan velkojille julkisen.

*Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen (7.3)*

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta (6 luku 22 §) tältä osin hyvinä. Lakimuutosehdotus laajentaa kokousaineiston toimittamisen pyynnöstä myös osakkeenomistajien velkojalle. Tästä aiheutuu yhtiölle aineiston laajuudesta riippuen jopa merkittäviäkin lisäkustannuksia. Ottaen huomioon paitsi kustannustehokkaampi sähköisen toimittamisen mahdollisuus ja se seikka, että yhtiölle on ehdotettu joka tapauksessa oikeutta periä lähettämisestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu, voidaan ehdotusta pitää hyväksyttävänä.

*Yhtiökokouksen päätöksen edellytykset – selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen (7.4)*

Lakiehdotuksen (6 luvun 38 §:n 1 momentti) mukaan yhtiökokous voi päättää selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden) luovuttamisesta 4/5 määräenemmistöpäätöksin, jos:

- 1) yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen ja
- 2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta erittäin hyvänä ja ennakoi keinon olevan yleisin purkavan uusrakentamisen toteutusmuotona.

Selvitystila on toki nykylainkin valossa sinällään mahdollinen, mutta tiukempi päätösvaatimus (lähtökohtaisesti yksimielisyys) ja netto-omaisuuden jako osakeomistuksen suhteessa ovat käytännössä johtaneet siihen, ettei purkavaan uusrakentamiseen ole käytännössä ryhdytty selvitystilamenettelyä hyödyntäen.

*Yhtiökokouksen päätösehdotuksen sisältö (7.5)*

6.7.2018

Lakiehdotus (6 luku 38.2§) sisältää kahdeksan kohtaisen listauksen ehdoista, jotka selvitystilapäätöstä koskevassa päätösehdotuksessa on oltava. Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta kattavana ja siten perusteltuna.

*Päätösehdotusta koskeva riippumattoman asiantuntijan lausunto (7.6)*

Lakiehdotuksen (6 luku 38.3 §) mukaan:

”Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan edellä 2 momentissa tarkoitettua päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava:

- 1) täytyvätkö 1 momentissa säädetyt määräänemmistöpäätöksen edellytykset; sekä
- 2) onko annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkaiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvästä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.”

Lakiehdotuksen mukaan hallituksen vastuulle kuuluu huolehtia asianmukaisen päätösehdotuksen laatimisesta ja sen antamiseksi tarvittavien selvitysten teettämisestä. Purkavan uusrakentamisen hankkeiden laatu, laajuus ja riskit huomioiden yhtiön johdon on lähtökohtaisesti välttämätöntä hankkia tarvittavia konsulttipalveluja oman huolellisuusveloitteensa täyttämiseksi.

Yhtiön johdon vahingonkorvausvastuuta rajoittaa merkittävästi ehdotus yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan antamasta lausunnosta. Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta tältä osin hyvänä ja välttämättömänä.

*Mahdollisuus osallistua päätöksen tekoon kokouksen ulkopuolella (7.7)*

Lakiehdotuksen (6 luku 38.4 §) mukaan osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan päätöksenteko tapahtuu lähtökohtaisesti yhtiökokouksessa, joko henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä äänestäen. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 17§:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta esimerkiksi postin välityksellä. Säännöksen mukaan hallitus voi tehdä asiasta päätöksen, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Kiinteistöliiton tietojen mukaan taloyhtiöissä on hyödynnetty mahdollisuutta ennakkoliseen yhtiökokousosallistumiseen sangen harvoin. Riski ennakkolisessa osallistumisessa on se, että etukäteisesti tiedossa olevan hallituksen päätösehdotuksen lisäksi kokouksessa voi nousta esiin uusia päätöksentekovaihtoehtoja. Annettu ennakkokannanilmaisu voikin käytännössä jäädä huomioimatta.

6.7.2018

Sinällään Kiinteistöliitto pitää lähtökohtaisesti perusteltuna sitä, että osallistumismuodot yhtiökokouspäätöksenteon osalta olisivat eri päätöstilanteissa samanlaiset. Ottaen kuitenkin huomioon purkavan uusrakentamisen päätösten laatu ja laajuus, pitää Kiinteistöliitto lakiehdotusta perusteltuna. Sinällään Kiinteistöliitto pitää kuitenkin osakkaiden oikeusturvan kannalta käytännössä parhaimpana ratkaisuna sitä, että osakas osallistuu päätöksentekoon yhtiökokouksessa joko henkilökohtaisesti tai valtuutetun avustuksella.

#### *Osakkaan hallintaoikeus ja vastikkeen maksuvelvollisuuden jatkuminen päätöksen jälkeen (7.8)*

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta (6 luku 38.5 §) hyvänä. Ehdotettua enintään kolmen kuukauden määräaika (selvitystilaa koskevasta päätöksestä ja luovutushinnan maksusta) voidaan pitää perusteltuna ja riittävänä sekä yhtiön että sen osakkaiden oikeusturvan kannalta.

#### *Helpotettu sulautumispäätös (7.9)*

Ei lausuttavaa ehdotuksesta (6 luku 37.4 ja 3. momentin kumoaminen).

#### **Purkava uusrakentaminen (8)**

##### *Kokouskutsun sisältö (8.1)*

Kiinteistöliitto toistaa tältä osin (6 luku 19 §) kohdassa 7.1 esittämänsä.

##### *Kokouskutsuaika ja kutsun rekisteröinti (8.2)*

Kiinteistöliitto toistaa tältä osin (6 luku 20 §) lähtökohtaisesti kohdassa 7.2 esittämänsä.

Lakiehdotusta tulisi kuitenkin näkemyksemme mukaan muuttaa siten, että yhtiölle asetettaisiin myös velvollisuus ilmoittaa kaupparekisteriin rekisteröitäväksi yhtiökokouksessa purkavasta uusrakentamisesta tehty päätös. Tätä edellyttää sekä yhtiön, osakkaiden, että ulkopuolisten etu. Jos purkavan uusrakentamisen päätös ei saa riittävää kannatusta yhtiökokouksessa, menettää yhtiökokouskutsun rekisteröintiä koskeva tieto merkityksensä ja se tulisi harhaanjohtavana poistaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että purkavan uusrakentamisen mahdollistavan kevennetyn selvitystilän tai kevennetyn sulautumisen kohdalla vastaava lakimuutosehdotuksen tarvetta ei nähdäksemme ole, koska selvitystilän ja sulautumisen eri vaiheet tulevat riittävästi rekisteröidyksi nykysääntelyn puitteissa.

Mitä tulee ehdotettuun vähemmistöosakkaiden poisulunastukseen, on lakiehdotuksessa yhtiölle asetettu ilmoitusvelvollisuus Kiinteistöliiton mukaan kattava.

6.7.2018

*Kokousasiakirjat ja niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen (8.3)*

Kiinteistöliitto toistaa tältä osin (6 luku 22 §) kohdassa 7.3 esittämänsä.

*Yhtiökokouksen päätöksen edellytykset (8.4)*

Lakiehdotuksen (6 luku 39.1 §) mukaan 4/5 määräenemmistöpäätöksenteon edellytyksenä on:

- 1) jokainen osakkeenomistaja saa vähintään päätöshetkellä hallinnassaan olevan osakehuoneiston (nykyinen osakehuoneisto) hallintaoikeutta vastaan uuden osakehuoneiston;
- 2) jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään hänen nykyisen osakehuoneistonsa arvoa;
- 3) osakkeenomistajille tulevien uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde vastaa heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmien käypien arvojen suhdetta;
- 4) osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeuttaan osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä.

Ehdotettu 4/5 määräenemmistöpäätöstä voidaan pitää osakkaiden perusoikeudet huomioiden sopivana päätösvaateena huomioiden, että kevennetty päätösvaade on sidottu edellytysten (1-4) täyttymiseen. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä päätösvaateen keventämistä ja sitomista edellytyksiin.

Kaikkea yhtiöoikeudellista päätöksentekoa koskee asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 §:ssä säädetty osakkeenomistajien yhdenvertaisuus. Lakiehdotusta voidaan sinällään pitää yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisena. Samoin lakiehdotus huomioi osaltaan työryhmälle asetetun tavoitteen huolehtia kunkin asumisen turvaamisesta sekä asuntovarallisuuden arvosta.

Kohdan 1 lakiehdotuksen perusteluja voidaan pitää erityisen hyvinä. Henkilökohtaisten näkökulmien sijasta ratkaisevaa merkitystä annetaan mm. yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän kirjauksille sekä veloitteelle säilyttää esim. osakehuoneiston varustelu vähintään samankaltaisena. Hallituksen esitysluonnoksen perustelujen mukaan vähäiset muutokset ovat mahdollisia. Perustelujen mukaan uuden osakehuoneiston tilavuuden, ikkuna-alan ja sijainnin on oltava mahdollisimman saman kaltainen. On tietysti selvää, että huoneistoihin liittyvät muutokset ovat väistämättömiä purkavassa uusrakentamisessa. On välttämätöntä, että oikeudet tiettyihin muutoksiin turvataan lailla ja sen perusteluilla.



6.7.2018

Kiinteistöliitto ehdottaa, että perusteluissa todettaisiin nimenomaisesti, että säännös soveltuu myös tilanteissa, joissa yhtiön hallinnassa oleva rakennus puretaan ja rakennetaan tilalle nykyisiä rakentamismääräyksiä ja yhtiöjärjestysmääräystä vastaava rakennus ilman lisärakennusoikeuden käyttämistä.

#### *Yhtiökokouksen päätöksen sisältö (8.5)*

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta (6 luku 39.2 §) tältä osin hyvänä. Sääntelyehdotus asettaa minimivelvoitteet päätöksen sisällölle.

#### *Osakkaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastusta (8.6)*

Osakkaan perusoikeuksien toteutuminen purkavassa uusrakentamisessa edellyttää sitä, että osakkaalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista. Lunastuksesta säädetään lakiehdotuksen 6 luvun 42 §:ssä. Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta hyvänä erityisesti, koska ehdotuksesta ilmenee selkeästi:

- kenellä ja millä edellytyksin on oikeus lunastukseen (vastustaneella / passiivisella osakkaalla)
- lunastushinta on määritelty ja huomioitu korko
- lunastusprosessin edellyttämät toimet on selkeästi määritelty ja prosessin eri vaiheet on tiukasti aikataulutettu
- lunastushinnan maksu on tarkoin säädetty, samoin kuin osakekirjan (omistusoikeuden) siirtyminen
- lunastaja voi olla muukin kuin yhtiö, mutta yhtiölle on turvattu oikeus ja velvollisuus lunastukseen, jos lunastaja laiminlyö velvollisuutensa

Lakiehdotuksen mukaan lunastukseen liittyvän oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista vastaa lunastaja, jos käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin. Ehdotusta voidaan pitää hyväksyttävänä lähinnä, koska se sääntelee vain tuomioistuimen perimää, määrältään pieni käsittelymaksua. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että muilta osin oikeudenkäyntikuluvastuu ratkaistaan oikeudenkäymiskaaren (4/1734) sääntöjen mukaisesti pitäen lähtökohtana sitä, että oikeudenkäynnin häviöjä velvoitetaan korvaamaan myös voittajan oikeudenkäyntikulut (oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1§). Tavanomainen kuluvastuunjako voi estää jo ennakkolisesti perusteettomien oikeudenkäyntien käynnistämisen.

#### *Osittain purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen sisältö (8.7)*

Lakiehdotuksen (6 luku 39.4 §) mukaan: ”Jos 1. momentissa tarkoitettu päätös koskee vain osaa yhtiön osakehuoneistoja ja päätös ei edellytä 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta, päätökseen vaaditaan 27 §:ssä tarkoitettua määränemmistö päätöksen lisäksi neljä viidesosaa yhtiön niiden osakkeenomistajien antamista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jotka tuottavat oikeuden hallita päätöksen tarkoittamia

6.7.2018

osakehuoneistoja **ja että 1 momentin 1-4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla.** (Lihavointi Kiinteistöliiton)

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotuksen sisältämää päätöksentekovaadetta osittaisen purkavan uusrakentamisen päätöksen osalta perusteltuna.

Muutosta vaatii sen sijaan lakiluonnoksen lihavoidulla kirjattu ehdotus. On nimittäin ilmeistä, että osittaisessa purkavassa uusrakentamisessa kaikki 1 momentin 1-4 kohdan mukaiset vaatimukset eivät voi toteutua **kaikkien** osakkaiden kohdalla. Kiinteistöliitto ehdottaakin, että kaikkien vaatimusten täyttymistä edellytetään vain niiden osakkaiden osalta, joiden hallitsevat huoneistot kuuluvat osittaisen purkavan uusrakentamisen piiriin. Sen sijaan niiden osakkaiden kohdalla, joiden huoneistot eivät kuulu purkavan uusrakentamisen hankkeen piiriin riittäisi Kiinteistöliiton arvion mukaan lähtökohtaisesti vaatimuksen 4 (maksuvelvollisuutta ei lisätä, osakehuoneiston käyttötarkoitusta ei muuteta, oikeutta osakkeiden luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä) täytyminen. Lakiehdotuksen muuttaminen on välttämätöntä osittain purkavan uusrakentamisen mahdollistamiseksi.

*Osakkaan mahdollisuus osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella ja suostua poikkeaviin ehtoihin (8.8)*

Mitä tulee osakkaan mahdollisuuteen osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella (6 luku 39.5 §), Kiinteistöliitto toistaa kohdassa 7.7. esittämänsä.

Lakiehdotuksen mukaan osakkeenomistaja voi hyväksyä sen, että hänen osalta poiketaan 1 momentin 1-4 kohdan vaatimuksista, jos poikkeaminen ei edellytä 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta. Erillisuostumukset olisivat tarpeen mm. lisättäessä muiden osakkaiden maksuvelvoitteita tai muutettaessa yhtiöjärjestystä siten, että muutokseen tarvittaisiin muiden osakkaiden suostumus 35 §:n perusteella.

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta perusteluineen erittäin hyvinä. Erytisen tärkeätä on, että momentti mahdollistaa sen, että osakas voi halutessaan vaihtaa huoneistoa, joko suurempaan / arvokkaampaan huoneistoon maksamalla erotuksen taikka pienempään / vähempiarvoiseen ottamalla hinnanerotuksen korvauksena. Tätä oikeutta on avattu tarkemmin lakiehdotuksen perusteluissa.

*Kunnossapitovastuu purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen (8.9)*

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sitä, että kunnossapitovelvoitteet rajoittuvat purkavan uusrakentamisen päätöksen jälkeen (6 luku 39.6 §). Täysimääräisten kunnossapitovelvoitteiden toteuttamisvelvoite voisi pahimmassa tapauksessa jopa johtaa nimittäin siihen, ettei purkavan uusrakentamisen päätöstä voitaisi pitää enää kannattavana.

6.7.2018

Lakiehdotuksen (6 luku 39.6 §) mukaan: ”Purkavaa uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.”

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta perusteluineen hyvänä ja välttämättömänä. Lakiehdotus huomioi tarkoituksenmukaisella tavalla sekä yhtiön että osakkaan oikeusaseman.

#### *Useamman yhtiön yhteinen purkavan uusrakentamisen hanke (8.10)*

Lakiehdotus (6 luku 39.7 §) mahdollistaa purkavan uusrakentamisen hankkeen myös useamman yhtiön yhteisenä hankkeena. Erittäin tärkeää on, että yhteishankkeissa purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja asiantuntijalausunto tulee sisältämään tiedot kaikkien osallistuvien taloyhtiöiden osalta. Lakiehdotusta voidaan pitää tältä osin kannatettavana.

#### *Purkavan uusrakentamisen toteutus sulautumisen tai jakautumisen kautta (8.11)*

Kiinteistöliitolla ei ole lausuttavaa ehdotukseen (6 luku 39.8 §).

#### *Purkavaa uusrakentamista koskeva suunnitelma (8.12)*

Purkavan uusrakentamisen hanke on aina laajamittainen ja yhtiön sekä osakkaiden kannalta poikkeuksellinen hanke. Hanke ulottaa väistämättä vaikutuksensa myös yhtiön ja osakkaiden velkoihin.

On välttämätöntä, että hanke suunnitellaan asianmukaisesti ja osakkaat saavat hankkeesta asianmukaiset tiedot päätöksenteon tueksi. Lakiehdotus (6 luku 40 §) sisältää 22 kohtaisen listauksen purkavan uusrakentamisen suunnitelman sisältövaateista. Käytännössä suunnitelman on sisällettävä sellaisen tiedot, jotka ovat tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen, hallintaoikeuden säilyttämisen, muiden osakkeiden yhtiössä tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien, lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumisen, hankkeen toteuttamistapojen sekä muiden vaikutusten arvioimiseksi. Huomioon on otettava paitsi osakkaiden, myös näiden velkojien tiedonsaantitarpeet.

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta tältä osin erittäin kattavana ja välttämättömänä.

#### *Suunnitelmaa koskeva riippumattoman asiantuntijan lausunto (8.13)*

Lakiehdotuksen (6 luku 41 §) mukaan:

”Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunossa on arvioitava, onko:

6.7.2018

- 1) suunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen sekä mahdollisen muun vastikkeen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista;
- 2) ehdotus osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen sekä mahdollisen muun vastikkeen jakamisesta 39 §:n 1 momentin 1-4 kohdan mukainen; sekä
- 3) suunnitelma teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen; sekä
- 4) edellä 40 §:n 1 momentin 18 kohdan mukainen lunastushinta osakkeiden käyvän arvon mukainen.

Lisäksi lausunnossa on mainittava, onko suunnitelman toteuttaminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.”

Asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulle kuuluu huolehtia asianmukaisen päätösehdotuksen laatimisesta ja sen antamiseksi tarvittavien selvitysten teettämisestä. Purkavan uusrakentamisen hankkeiden laatu, laajuus ja riskit huomioiden yhtiön johdon on lähtökohtaisesti välttämättömää hankkia tarvittavia konsulttipalveluja oman huolellisuusveloitteensa täyttämiseksi.

Yhtiön johdon vahingonkorvausvastuuta rajoittaa merkittävästi ehdotus yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan antamasta lausunnosta. Kiinteistöliitto pitää säädösehdotusta välttämättömänä. Erityisen hyvänä voidaan pitää ehdotusta siitä, että riippumaton asiantuntija arvioi myös suunnitelman teknisen ja taloudellisen toteutuskelpoisuuden sekä lunastushinnan käyvän arvon mukaisuuden.

*Yli 90 % osakkeista ja äänistä omistavan oikeudesta lunastaa vähemmistöosakkaiden osakkeet (8.14)*

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta (6 luku 43 §) hyvänä erityisesti seuraavista syistä:

- Tähän asti purkavan uusrakentamisen hankkeita on käytännössä toteutettu siten, että rakennusliike tai muu kiinteistökehittäjä on ostanut osakkeita osakeryhmäkohtaisesti. Lakimuutosehdotus vauhdittaa koko osakekannan omistukseen saantia.
- Lunastusoikeus edellyttää sitä, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen.
- Oikeus vaatia lunastusta on paitsi enemmistö-osakkaalla, myös vähemmistöosakkaalla.
- Lunastusprosessi on selkeästi säännelty niin yhtiön kuin osakkaidenkin kannalta.
- Yhtiön on ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntyminen tai lakkaaminen rekisteröitäväksi.
- Oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista (l. tuomioistuimen perimät käsittelymaksut) vastaa lähtökohtaisesti lunastaja.

6.7.2018

*Vähemmistöosakkaiden lunastusta varten nimettävän uskotun miehen sääntely (8.15)*

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta (6 luku 44 §) hyvänä.

*Vakuuden asettaminen ja lunastushinnan maksaminen (8.16)*

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta (6 luku 45 §) hyvänä.

### **Yhtiökokouksen päätöksen moite (9)**

*Purkavaa uusrakentamista tai korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamista koskevan päätöksen mitättömyyteen vetoamisen määräaika (9.1)*

Lakiehdotuksen (23 luku 2 §) mukaan 6 luvun 38 §:n mukaista luovutusta ja selvitystilaa tai 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista koskevaa moitekannetta ei voisi enää nostaa, kun päätöksen tekemisestä on kulunut yli kuusi kuukautta.

Kiinteistökehityshankkeiden laajamittaisuuden ja pitkäkestoisuuden johdosta on välttämätöntä asettaa tiukat aikarajat oikeustoimiin vetoamiselle. Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta määräajan osalta välttämättömänä ja kuuden kuukauden määräaika sopivana.

Kiinteistöliitto ehdottaa epäselvyyksien välttämiseksi seuraavaa **lihavoidulla** merkittyä muutosta lakiehdotukseen:

”...Edellä 6 luvun 38 §:ssä tarkoitettua luovutusta ja selvitystilaa tai 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista koskevaa **kannetta** ei voida nostaa, kun päätöksen tekemisestä on kulunut yli kuusi kuukautta.”

Selvennys on välttämätön, sillä moitekanteen nostamisesta säädetään omassa säännöksessään (23 luvun 1 §).

### **Vahingonkorvaus (10)**

*Lähipiirimäärittelyn soveltaminen yhtiön johtohenkilön ja osakkaan tuottamusolettamaan (10.1)*

Kiinteistöliitto ehdottaa lähipiirisääntelyn erottamista lakiehdotuksesta ja jatkovalmistelua (24 luku 1-2 §).

### **Riitojen ratkaiseminen (11)**

*Toimivaltainen tuomioistuimien (11.1)*

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta (26 luku 1 §) tältä osin hyvänä.

*Lunastusasioiden käsitteleminen kiireellisesti (11.2)*

Lakiehdotuksen (26 luku 2 §) mukaan: ”Osakkeenomistajan osakkeiden lunastamista koskeva 6 luvun 42 tai 43 §:ssä tarkoitettu lunastusasia, ja maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia, jota koskeva tuomio 17 luvun 5

6.7.2018

§:n, 19 luvun 15 §:n tai 21 luvun 8 §:n mukaan on rekisteröimisen edellytys, on käsiteltävä kiireellisesti.”

Kiinteistöliitto ehdottaa, että myös purkavan uusrakentamisen ehdotettuihin uusiin keinoihin liittyvän yhtiökokouspäätöksen riitautuskanteet (käytännössä moite- ja mitättömyyskanteet) käsiteltäisiin kiireellisesti. Kiinteistöliitto pitää mahdollisena ja jopa todennäköisenä useiden eri kannetyyppien (esim. yhtiökokouspäätöksen moitekanne ja lunastusriitaa koskeva kanne) samanaikaista vireilläoloa. Onkin tarkoituksenmukaista säätää kaikkien näiden kanteiden käsittely tapahtuvaksi purkavan uusrakentamisen hankkeissa kiireellisenä.

*Oikeudenkäyntikuluvastuu purkukelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moiteasiassa (11.3)*

Lakiehdotuksen mukaan (26 luku 2a §): ”Oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa säädetystä poiketen yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee tämän lain 6 luvun 38 tai 39 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi eikä tuomioistuimien erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.”

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että säännösehdotus koskee osapuolille oikeudenkäynnistä koituvia kuluja, ei pelkästään tuomioistuimen perimiä oikeudenkäyntimaksuja.

Kiinteistöliitto ei kannata lakiehdotusta tältä osin vaan esittää, että oikeudenkäyntikuluvastuut ratkottaisiin tavanomaiseen tapaan oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännösten mukaisesti. Tältä osin Kiinteistöliitto viittaa kohdassa 8.6 esittämäänsä.

## **Lainsäätämisyjärjestys (12)**

*Ehdotuksen perustelut lainsäätämisyjärjestykseksi (12.1)*

Kiinteistöliitolla ei ole lausuttavaa perusteluista.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jenni Hupli  
päälakimies, VT