



MIETINTÖJÄ JA LAUSUNTOJA
BETÄNKANDEN OCH UTLÅTANDEN

27
2018

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriön julkaisu 27/2018

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Lausuntotivistelmä

Oikeusministeriö

ISBN PDF: 978-952-259-703-8

Helsinki 2018

Kuvailulehti

Julkaisija	Oikeusministeriö	2.10.2018	
Tekijät	Anni Piikki		
Julkaisun nimi	Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Lausuntotiivistelmä		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön julkaisu 27/2018		
Diaari/hankenumero	OM061:00/2017	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN PDF	978-952-259-703-8	ISSN PDF	1798-7105
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-703-8		
Sivumäärä	41	Kieli	suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osake, liikehuoneisto-osake, asukasosakas, sijoittajaosakas, vuokranantaja, vuokralainen, lisärakentaminen, täydennysrakentaminen, uusrakentaminen, korjauskelvoton rakennus, kiinteistön luovutus, rakennuksen luovutus, rakennuksen purkaminen, yhtiön purkaminen, selvitystila, vähemmistöosakkeiden lunastus, yhtiökokous, kokouskutsu, päätösvaatimukset, lunastusoikeus, päätöksen moittiminen		
Tiivistelmä	<p>Oikeusministeriön työryhmä ehdotti asunto-osakeyhtiölain muuttamista purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet (OMML 16/2018).</p> <p>Ehdotuksen mukaan yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä uusrakentamisesta, jossa osakkaat saavat uudesta rakennuksesta uudet huoneistot yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti ja muuten tietyin ehdoin. Toisena keinona työryhmä ehdotti mahdollisuutta lunastaa vähemmistöosakkeet käypään hintaan, kun lunastajalla on yli 90% yhtiön osakkeista ja äänistä. Lisäksi työryhmä ehdotti, että yhtiökokous voisi 4/5 määräenemmistöllä päättää korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta siten, että yhtiön netto-omaisuus jaettaisiin saman tien osakkaille.</p> <p>Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat yleisesti esitettyä asunto-osakeyhtiölain muutosta. Osa lausunnonantajista ehdotti riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimusten säätämistä suoraan laissa. Huomattava osa lausunnonantajista ehdotti intressiristiriittilanteiden sääntelyn erillistä jatkovalmistelua tai nykyistä esteellisyysääntelyä ehdotetun lähipiirisääntelyn sijasta. Osa lausunnonantajista katsoi, ettei verotuskysymyksiä, asuntokauppalain soveltamista uusien asuntojen myyntiin vanhoille osakkaille, suhdetta maankäyttö- ja rakennuslakiin, aiemmin osakkaille myönnettyjen avustusten takaisinperintään ja huoneenvuokrasuhteiden sääntelyyn ole riittäväällä tavalla käsitelty.</p>		
Kustantaja	Oikeusministeriö		
Julkaisun myyntijakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet	2.10.2018	
Författare	Anni Piikki		
Publikationens titel	Åtgärder för att underlätta rivning för nybygge i bostadsaktiebolag på ett säkert, förutsebart och effektivt sätt. Remissammandrag		
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikation 27/2018		
Diarie-/projektnummer	OM061:00/2017	Tema	Betänkanden och utlåtanden
ISBN PDF	978-952-259-703-8	ISSN PDF	1798-7105
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-703-8		
Sidantal	41	Språk	finska
Nyckelord	bostadsaktiebolag, lag om bostadsaktiebolag, bostadsaktie, affärslokalkatie, aktieägare (boende), aktieägare (investorare), hyresvärd, hyresgäst, tillbyggnad, kompletteringsbyggande, nybygge, orepurerbar fastighet, fastighetsöverlåtelse, överlåtelse av byggnad, rivning av byggnad, upplösning av bolag, likvidation, inlösen av minoritetsaktier, bolagsstämma, möteskallelse, beslutskrav, inlösningsrätt, klander av beslut		
Referat	<p>Justitieministeriets arbetsgrupp föreslog att lagen om bostadsaktiebolag skulle ändras så att rivning för nybygge underlättas på ett sätt som samtidigt tryggar aktieägarnas boende, värdet av bostadsförmögenheten och andra rättigheter som bostadsaktierna ger (justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 16/2018).</p> <p>Enligt förslaget kan bolagsstämman med en fyra femtedelars kvalificerad majoritet besluta om nybygge där aktieägarna enligt likställighetsprincipen och i övrigt under vissa villkor får nya lägenheter i den nya byggnaden. Som en annan åtgärd föreslog arbetsgruppen en möjlighet att lösa in minoritetsaktier till gängse pris när inlösaren har över 90 procent av bolagets aktier och röster. Dessutom föreslog arbetsgruppen att bolagsstämman med en fyra femtedelars kvalificerad majoritet kan besluta om överlåtelse och likvidation av en orepurerbar fastighet eller byggnad så att bolagets nettotillgångar direkt skiftas mellan aktieägarna.</p> <p>Nästan alla remissinstanser understödde i allmänhet den föreslagna ändringen av lagen om bostadsaktiebolag. En del av remissinstanserna föreslog att det ska föreskrivas om kompetenskraven för oberoende sakkunniga direkt i lagen. En betydande del av remissinstanserna föreslog en separat fortsatt beredning av bestämmelser om intressekonfliktsituationer eller gällande reglering av jäv i stället för de föreslagna bestämmelserna om närstående relationer. En del av remissinstanserna ansåg att skattefrågorna, tillämpningen av lagen om bostadsköp på försäljningen av nya bostäder till gamla aktieägare, förhållandet till markanvändnings- och bygglagen, återkraven av de understöd som tidigare beviljats aktieägarna och bestämmelserna om hyresförhållanden inte har behandlats i tillräcklig grad.</p>		
Förläggare	Justitieministeriet		
Beställningar/distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of Justice, Finland		2.10.2018
Authors	Anni Piikki		
Title of publication	Facilitating demolition and new build for limited liability housing companies safely, predictably and efficiently. Summary of statements		
Series and publication number	Publication of the Ministry of Justice 27/2018		
Register number	OM061:00/2017	Subject	Memorandums and statements
ISBN PDF	978-952-259-703-8	ISSN PDF	1798-7105
Website address URN	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-703-8		
Pages	41	Language	Finnish
Keywords	limited liability housing company, Limited Liability Housing Companies Act, share of stock in a housing company, shareholding in a commercial property, occupant shareholder, investor shareholder, lessor, lessee, infill construction, new build, irreparable building, transfer of property, transfer of a building, demolition, dissolution, liquidation, redemption of minority shares, general meeting, invitation to a general meeting, majority requirements, right of redemption, objecting to a decision		
<p>Abstract</p> <p>A working group set up by the Ministry of Justice proposed amending the Limited Liability Housing Companies Act for the purpose of facilitating demolition and new build in a way that also secures each shareholder's housing, housing wealth and other rights afforded by the shares in a housing company (OMML 16/2018).</p> <p>In accordance with the proposal, a 4/5 majority of a general meeting may decide upon new build in such a way that the shareholders will be given new owner apartments in the new building in accordance with the principle of equity and under certain other conditions. Secondly, the working group proposed the possibility of redemption of minority shares at a fair price, when the redeeming party holds more than 90% of the housing company shares and the accompanying votes. Furthermore, the working group proposed that the general meeting would, with a 4/5 majority, be able to decide on the transfer and liquidation of an irreparable building and property in such a manner that the company assets would be assigned to the shareholders without delay.</p> <p>Almost all parties issuing a statement gave their general support for the proposed amendment to the Limited Liability Housing Companies Act. Some of the parties proposed issuing direct provisions on the qualification requirements for independent experts to be used. A significant share of those issuing a statement proposed further preparation on the provisions applicable to conflict of interest situations or application of the valid legal disqualification provisions instead of proposed new provisions on decision-making concerning actions involving related parties. Some of the parties issuing a statement were of the opinion that taxation issues, the relationship to the Land Use and Building Act, and application of the Housing Transactions Act to the sale of new apartments to old shareholders, the recovery of subsidies earlier granted to shareholders and provisions on residential leasing relationships were not addressed to a sufficient extent.</p>			
Publisher	Ministry of Justice, Finland		
Publication sales/ Distributed by	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

1	Johdanto	8
1.1	Mietintö ja lausuntokierros.....	8
1.2	Yhteenveto.....	10
2	Lausunnonantajien yleisarviot	12
2.1	Yleistä.....	12
2.2	Nykytila.....	13
2.3	Tavoitteet ja sääntelyvaihtoehdot.....	16
2.4	Vaikutusten arviointi.....	19
3	Lakiehdotukset ja yksityiskohtaiset perustelut	21
3.1	Lähipiiritoimet.....	21
3.2	Purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttaminen ja selvitystila.....	23
3.2.1	Kokouskutsu ja kokousasiakirjat.....	23
3.2.2	Yhtiökokouksen päätöksen edellytykset.....	24
3.2.3	Päätösehdotus ja riippumattoman asiantuntijan lausunto.....	25
3.2.4	Osakkaan mahdollisuus osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella.....	26
3.2.5	Osakkaan hallintaoikeuden ja vastikkeen maksuvelvollisuuden jatkuminen päätöksen jälkeen.....	27
3.3	Purkava uusrakentaminen.....	27
3.3.1	Kokouskutsu ja kokousasiakirjat.....	27
3.3.2	Yhtiökokouksen päätöksen edellytykset ja vähimmäissisältö.....	28
3.3.3	Osakkaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.....	30
3.3.4	Osittain purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen sisältö.....	32
3.3.5	Osakkaan mahdollisuus osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella ja suostua poikkeaviin ehtoihin.....	32
3.3.6	Purkavaa uusrakentamista koskeva suunnitelma.....	33

3.3.7	Riippumattoman asiantuntijan lausunto.....	33
3.3.8	Yli 90 % osakkeista omistavan oikeus lunastaa vähemmistöosakkaiden osakkeet.....	34
3.3.9	Muuta	35
3.4	Yhtiökokouksen päätöksen moite.....	36
3.5	Riitöjen ratkaiseminen.....	36
4	Muita lausunnoissa esiin nousseita asioita	38
	Liitteet	40

1 Johdanto

1.1 Mietintö ja lausuntokierros

Hallitusohjelman yhdeksi tavoitteeksi on asetettu asuntokannan uudistaminen, asuntojen kysyntään vastaaminen, asumisen valinnanvapauden lisääminen sekä asuntotarpeen rakenteen muutokseen vastaaminen. Asunto-osakeyhtiölain osalta tavoitetta katsotaan voitavan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla.

Oikeusministeriö asetti syksyllä 2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi. Työryhmän tehtävänä oli valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta asuin-, liike ja muita tiloja koskevan sääntelyn osalta siten, että asunto-osakeyhtiö voi päättää purkavasta lisärakentamisesta määräenemmistöpäätöksellä. Tavoitteena on helpottaa purkavaa lisärakentamista koskevaa päätöksentekoa siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet. Työryhmän toimeksiannossa sääntelyn keskeisiksi päälinjoiksi asetettiin myös, että osakkaat saavat yhtiön päätöksenteon ja oman asemansa arvioinnin kannalta tarpeelliset tiedot riittävän ajoissa ennen päätöksentekoa, ja että vähemmistöön jäävät osakkaat voivat vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Työryhmä ehdotti 8.5.2018 julkaistussa mietinnössä (OMML 16/2018), että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voisi päättää 4/5 määräenemmistöllä sellaisesta purkavan uusrakentamisen hankkeesta, jossa yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä. Toisena purkavan uusrakentamisen hankkeita edistävänä keinona työryhmä ehdotti uusia säännöksiä vähemmistöosakkaiden lunastamisesta

käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa.

Lisäksi työryhmä ehdotti, 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.

Oikeusministeriö järjesti mietinnöstä laajan lausuntokierroksen, joka alkoi 11.5.2018 ja päättyi 6.7.2018. Lausunnon antoivat seuraavat tahot:¹

Liikenne- ja viestintäministeriö (LVM)
Työ- ja elinkeinoministeriö (ilm. ei lausuttavaa)
Valtiovarainministeriö (VM)
Helsingin kaupunki
Vantaan kaupunki
Tampereen kaupunki
Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV)
Museovirasto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (ilm. ei lausuttavaa)
Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta (KKK)
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry (EK)
Finanssiala ry (FA)
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL)
Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry (Kuluttajaliitto)
OP Ryhmä (OP)
Pirkanmaan liitto
Rakennusteollisuus RT ry (RT)
RAKLI ry
Suomen Asianajajaliitto ry (Asianajajaliitto)
Suomen Isännöintiliitto ry (Isännöintiliitto)
Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto)

¹ Lausuntoa pyydettiin 80 taholta, joista 23 antoi lausunnon. Lausuntokierroksen jake-
lun ulkopuolelta lausuntoja saatiin 3 kpl. Tarkemmat tiedot lausunnonantajista ja yksit-
tätiset lausunnot ovat saatavilla lausuntopalvelun verkkosivuilla osoitteessa
<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=c616bdf9-962c-4592-9fbf-9a47bbbb9937>.

Suomen Kuntaliitto ry (Kuntaliitto)
Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry (SLL)
Suomen Vuokrantajat ry (Vuokranantajat)
Vanhustyön keskusliitto ry
Varsinais-Suomen liitto (ilm. ei lausuttavaa)

1.2 Yhteenveto

Lähes kaikki lausunnonantajista lähtökohtaisesti kannattivat esitettyä asunto-osakeyhtiölain muutosta, jolla mahdollistetaan purkavasta uusrakentamishankkeesta päättäminen määräenemmistöpäätöksellä. Purkavan lisärakentamisen edistämistä pidettiin kannatettavana lähinnä kasvukeskusalueilla.

Suurin osa lausunnonantajista katsoi, että mietinnössä on tunnistettu oikealla tavalla sääntelyn nykytila ja sen kehittämismahdollisuudet. Osa lausunnonantajista katsoi kuitenkin, ettei purkavaan uusrakentamiseen kytkeytyviä verotuskysymyksiä (varainsiirtovero, myyntivoittovero) ole riittävällä tavalla käsitelty ehdotuksessa.

Enemmistö lausunnonantajista piti ehdotuksen tavoitteita ja esitettyjä sääntelyvaihtoehtoja perusteltuina. Enemmistö lausunnonantajista pitää ehdotettua 4/5 määräenemmistövaatimusta johdonmukaisena asunto-osakeyhtiölain nykyisen sääntelyn kanssa. RT:n mukaan voitaisiin pohtia matalampaa määräenemmistövaatimusta (2/3).

Huomattava osa lausunnonantajista katsoi, että ehdotettu lähipiirisääntely on jätettävä pois lakiehdotuksesta ja että on joko säilytettävä olemassa oleva esteellisyysääntely tai valmisteltava erikseen uusi lähipiirisääntely ottaen huomioon osakkeenomistajien pitkäaikaiseen vaikuttamiseen kannustamisen osalta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston muutosdirektiivin (EU) 2017/828) implementointi osakeyhtiöiden osalta.

Yhtiökokouskutsuun ehdotettua lisäystä siitä, että kutsussa tulee kehottaa osakkeenomistajaa selvittämään, miten päätös vaikuttaa osakkeenomistajan verokohteluun ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena, pidettiin kannatettavana niin purkavaa uusrakentamista kuin yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista ja selvitystilaa koskevan kokouskutsun osalta.

Myös kokouskutsuaikaa ja velvollisuutta rekisteröidä kokouskutsu kaupparekisteriin pidettiin yleisesti perusteltuna.

Purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttamista ja selvitystilaa sekä purkavaa uusrakentamista koskevia ehdotettuja päätöksen edellytyksiä, yhtiökokouksen päätösehdotuksen ehtoja sekä riippumattoman asiantuntijan lausuntoa pidettiin perusteltuina. KVKL ja OP katsoivat, että riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimuksista on säädettävä lain tasolla.

Ehdotus osakkaan mahdollisuudesta osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella pidettiin hyväksyttävänä päätöksen merkittävyys huomioon ottaen. Asianajajaliitto kuitenkin ehdotti, että tulisi säätää takaraja äänen antamiselle kokouksen jälkeen ja että yhtiön pitäisi ilmoittaa osakkaille siitä, että päätös on hyväksytty kokouksen jälkeen annetuilla äänillä.

Kiinteistöliiton mukaan osakkaan perusoikeuksien toteutuminen purkavassa uusrakentamisessa edellyttää, että osakkaalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista. Asianajajaliitto katsoi, että lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika vaatii selvennystä, jos yhtiökokouksen myönteinen päätös voi perustua kokouksen jälkeen annettuihin ääniin. EK ja RT katsoivat lunastushinnan koronmaksuvelvollisuuden poikkeavan nykyisen asunto-osakeyhtiölain säännöksistä.

Ehdotusta purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta pidettiin kattavana ja perusteltuna. Myös ehdotettua mahdollisuutta lunastukseen yli 90 % omistus- ja ääniosuuden täytyessä kannatettiin.

Kiinteistöliitto kannatti ehdotusta purkavaan uusrakentamiseen ja vähemmistöosakkeiden lunastukseen liittyvien lunastusriitojen käsittelystä yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa. FA, Kiinteistöliitto, EK ja RT kannattivat ehdotusta lunastusasioiden käsittelemisestä kiireellisesti. Kiinteistöliitto ei kannattanut ehdotusta oikeudenkäyntikuluvastuusta purkukelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moiteasiassa.

2 Lausunnonantajien yleisarviot

2.1 Yleistä

**Enemmistö lausunnonantajista lähtökohtaisesti kannattaa esitettyä asunto-osa-
keyhtiölain muutosta**, jolla mahdollistetaan purkavasta uusrakentamishankkeesta päättäminen määräenemmistöpäätöksellä (LVM, VM, Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki, Tampereen kaupunki, KKV, KKK, EK, FA, Isännöintiliitto, KVKL, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, RAKLI, RT, SLL, Vuokranantajat). Purkavan uusrakentamisen edistämistä pidetään kannatettavana lähinnä kasvukeskusalueilla.

Tampereen kaupunki, Helsingin kaupunki ja LVM katsovat lakiesityksen edistävän tavoitteita kaupunkien täydennysrakentamisesta nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Helsingin kaupungin tavoite on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena, ja purkava uusrakentaminen on sen mukaan erityisen kannatettavaa hyvin saavutettavilla aluella kuten raideliikenteen asemien läheisyydessä. Tampereen kaupunki katsoo lakiesityksen edistävän Tampereen kaupunki-strategian ja Asunto- ja maapolitiikan linjausten § 77:n toteuttamista. Tampereen kaupunkistrategiassa on asetettu tavoitteeksi, että asemakaavoitetusta asuntokerrosalasta 80 % sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeille ja keskuksiin, ja yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kaupunki kasvaa kestävästi tukeutuen raideliikenteeseen. Lakiesitys tukee sen mukaan myös tavoitetta edistää täydennysrakentamista kaupungin omistamilla tonteilla, jotka on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille, kiinteistöosakeyhtiöille ja vastaaville, sillä näille tonteille sijoittuu merkittävä osa asuntorakentamisesta.

LVM:n mukaan purkava uusrakentaminen osana täydennysrakentamista tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä ja alueiden kehittäminen täydennysrakentamisen avulla minimoi infrastruktuuri- ja liikkumiskustannuksia. Lisäksi välimatkojen lyhentyessä LVM:n mukaan alueiden saavutettavuus kasvaa, joukkoliikenteen kannattavuus nousee ja liikennevirrat vähenevät, mikä vähentää myös liikenteen päästöjä. LVM:n mukaan maankäytön ja täydennysrakentamisen ohjaaminen joukkoliikennetyksien vaikutusalueelle on linjassa kaupunkien MAL-sopimusten kanssa. LVM pitää erityisen tärkeänä yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittamista siten, että samalla luodaan edellytyksiä liikenne- ja viestintäverkkojen kehittämiseksi sekä liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen kohdistettujen investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle.

VM:n mukaan purkavan uusrakentamisen hankkeet hyödyttävät kansantaloutta yhdyskuntarakenteen tiivistämismahdollisuuden vuoksi muun muassa julkisten palveluiden kustannustehokkuuden kasvun, liikennepäästöjen vähenemisen sekä asuntojen arvon ylläpidon ja lisäämisen kautta.

SLL:n mukaan uusimalla ja tehostamalla olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan säästää lähiluonnon alueita. Lisäksi, SLL:n mukaan uusilla rakennuksilla voidaan ratkoa huonolaatuisen rakennusten ongelmia ja tehdä entistä ekologisempia taloja, joskin purkava uusrakentaminen lisää painetta kehittää rakennusmateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä, sillä materiaalitehokkuuden kannalta on usein viisaampaa korjata kuin purkaa.

Pirkanmaan liiton mielestä on tärkeää, että samaan aikaan kun kehitetään keinoja uudistaa yhdyskuntarakennetta niin, että rakennuksia korvataan uusilla, kehitetään myös korjausrakentamista ja säilytetään sen asema ekologisena ja taloudellisena sekä kulttuurihistoriallisia arvoja säilyttävänä vaihtoehtona.

RT katsoo, että ehdotettu lakimuutos helpottaisi merkittävästi yhtiökokouspäätöksentekoa purkavan uusrakentamisen osalta, kun osakkeenomistajien yksimielisyysvaatimuksesta päätöksenteon osalta voidaan luopua. Uudistus myös lisäisi RT:n mukaan selkeästi taloyhtiön päätöksentekoprosessin ennakoitavuutta.

2.2 Nykytila

Suurin osa lausunnon antaneista tahoista katsoo, että mietinnössä on tunnistettu oikealla tavalla nykytila ja sen kehittämismahdollisuudet (Tampereen kaupunki, Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, OP, Kuntaliitto).

Kuntaliitto katsoo, että nopea kaupungistuminen lisää kerrostaloasuntotuotantoa suurimmilla kaupunkiseuduilla tiivistäen samalla yhdyskuntarakennetta, ja purkavan uudisrakentamisen lisärakentamispotentiaali keskittyvän näille kaupunkiseuduille. Sen mukaan mietinnössä esitetyt kaupunkien arviot purkavan uusrakentamisen käytöstä lähitulevaisuudessa ovat maltillisia.

Tampereen kaupunki esittää, että sen toteutunut väestönkasvu on viime vuosina ollut keskimäärin aiempaa voimakkaampaa, ja mikäli väestönkasvu jatkuu kaupunkistrategian tavoitetta tukien, tulee Tampereen kasvattaa asuntotuotantotavoitettaan MAL3-sopimuksessa määritetystä tuotantotavoitteesta. Kasvun edellyttämän asuntotuotannon tulee Tampereen kaupungin mukaan tapahtua taloudelliset reunaehdot ja kestä-

vän kehityksen periaatteet huomioiden pääasiassa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Kasvutavoitteet edellyttävät Tampereen kaupungin mukaan myös tavoitteisiin nähden riittävää asuntotonttien asemakaavoitusta ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi yhdyskuntarakenteen investointeja. Tampereen kaupunki katsoo, että täydennysrakentaminen on useimmiten edullisempaa verrattuna kokonaan uusien alueiden asemakaavoittamiseen, ja mahdollistaa lisäksi asukkaiden muuttamisen alueen sisällä asuntotyypijakauman monipuolistamisen kautta sekä kestävät liikkumISRatkaisut (joukkoliikenne, kevyt liikenne). Myös aiemmin toteutuneille investoinneille saadaan Tampereen kaupungin mukaan lisää käyttöä täydennysrakentamalla vanhoja alueita.

Tampereen kaupunki on toimillaan pyrkinyt edistämään täydennysrakentamista, mutta sen mukana täydennysrakentaminen on lähtenyt hitaasti käyntiin johtuen osin kaupunkirakenteen täydentämiseen liittyvän asemakaavoituksen ja sopimusvalmistelun haasteellisuudesta, osin yhtiöiden päätöksentekoon liittyvistä haasteista. Tampereen kaupungin mukaan on kuitenkin jo hyviä esimerkkejä toteutuneesta kokonaan purkavasta tai osin purkavasta uusrakentamisesta sekä käynnissä olevista asunto-osakeyhtiöiden kehityshankkeista. Tampereen kaupunki katsoo toteutuneiden täydennysrakentamisen hankkeiden lisäävän uusien hankkeiden käynnistymistä. Tampereen kaupunki mahdollistaa täydennysrakentamisen myös kaupungin omistamalle, mutta asunto-osakeyhtiön vuokraoikeuden nojalla hallinnoimalle kiinteistölle.

Helsingin kaupunki edistää asunto-osakeyhtiöiden ja isännöitsijöiden tiedon lisäämistä sekä kaavoituksen oikea-aikaisuutta ja täydennysrakentamisen sujuvuutta muun muassa tekemällä alueellisia täydennysrakentamistarkasteluja, joiden tavoitteena on muodostaa kokonaiskäsitys alueen kehittymisestä ja saada tonttien haltijat käynnistämään hankkeita samanaikaisesti. Helsingin kaupunki on markkinoinut tonttikohtaista uusrakentamista kertomansa mukaan erilaisten messujen ja tapahtumien avulla, ja täydennysrakentamisen prosessia on tutkittu ja kehitetty taloyhtiö- ja asukaslähtöisen palvelumuotoilutyön avulla. Helsingin kaupunki huomauttaa, että purkavan uusrakentamisen kokonaispotentiaalin arviointi on haastavaa, sillä hankkeiden käynnistyminen on lähtökohtaisesti tontin haltijan päätettävissä, kaavoituksen ottaessa kantaa ainoastaan siihen, onko purkava uusrakentaminen mahdollista kullakin alueella ja tontilla.

Vantaalla on toteutettu purkavan uusrakentamisen hankkeita erityisesti vuokra-asuntokohteissa. Vantaan kaupungin mukaan on tunnistettu myös asunto-osakeyhtiöiden kiinnostus purkavaan uusrakentamiseen ja Vantaan kaupunki haluaa edistää myös näitä hankkeita tulevaisuudessa.

Helsingin kaupunki ja Vantaan kaupunki katsovat, että nykytilan arviossa on tunnistettu purkavien hankkeiden monimuotoisuus koskien erilaisia toteutustapoja ja päätös-

vaatimuksia. Helsingin kaupunki nostaa yhdeksi purkavan uusrakentamisen haasteista eri hankkeiden tapauskohtaiset muuttajat kuten tontin omistus, alueen hintataso, kaupunkirakenteelliset tavoitteet, rakennusten nykyinen käyttötarkoitus ja hallinnointi, uuden rakentamisen käyttötarkoitus ja hallinnointi sekä hankkeen läpiviemiseksi tarvittava prosessi. Merkittävänä haasteena Helsingin kaupunki näkee myös osakkaiden tiedontarpeen ja siihen liittyvän ohjeistuksen ja viestinnän. Helsingin kaupunki katsoo, ettei mietinnössä ole selkeästi perusteltu näkemystä siitä, että kaavamuutosten valitusten määrää voidaan mahdollisesti vähentää sillä, että asunto-osakeyhtiössä purkavaa uusrakentamista koskevaan päätökseen vaaditaan tavallista määränemmistöä suurempi kannatus.

Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että ehdotettujen säännösten voimaantulon jälkeenkin lienee odotettavissa, että ammattimaiset toimijat toteuttavat valtaosan hankkeista ilman, että mukana on asukasosakkeenomistajien omistusta yhtiössä, hankkimalla joko kiinteistön tai sen osan taikka yhtiön koko osakekannan. Siten Asianajajaliiton mukaan purkavaa uusrakentamista koskevaa sääntelyä saatetaan jatkosakin hyödyntää rajallisesti. OP yhtyy mietinnön näkemyksiin siitä, että pankkien kannalta on selkeintä, että purettava kiinteistö tai koko osakekanta myydään kokonaan ulkopuoliselle ennen hankkeen aloittamista ja hankkeen toteuttaa ulkopuolinen rakennuttaja tai sijoittaja, joka ottaa kokonaan vastuun rakennushankkeesta. Vantaan kaupungin mukaan olisi tärkeää mahdollistaa myös hankkeet, joissa taloyhtiö itse maallikkojäsenillään toteuttaa purkavan uusrakentamisen hankkeen. FA katsoo, että hankkeiden taloudellinen toteutuskelpoisuus riippuu saatavan lisärakennusoikeuden määrästä ja kaavoitusmaksujen suuruudesta ja FA:n mukaan on epätodennäköistä, että hankkeita voitaisiin toteuttaa yksin asunto-osakeyhtiön toimesta. FA:n mukaan hankkeen suunnitteluvaiheen epävarmuudet muun muassa kannattavuuden suhteen saattavat vähentää sijoittajien ja rakentajien kiinnostusta hankkeita kohtaan.

Asianajajaliiton mukaan tulee huomioida, että purkavaa uusrakentamista tul-tai-siin oletettavasti hyödyntämään sekä tonttipulasta kärsivissä kasvukeskuksissa että sellaisissa muuttotappiopaikkakunnissa, joissa asuntokanta on rapistumassa. Tällaisilla hankkeilla on Asianajajaliiton mukaan erilaiset tavoitteet ja lähtökohdat, millä on vaikutusta niin sääntelytarpeeseen kuin hankkeen käytännön toteutukseen.

OP pitää tärkeänä velkojien oikeussuojakeinoja eli sitä, ettei velkojan missään tapauksessa tarvitse hyväksyä vakuuden vaihtoa eikä kantaa hankkeeseen liittyvää riskiä. Pankkien yleisesti käytämät luotonantajan ehdot antavat luotonantajalle mahdollisuuden purkavan uusrakentamisen tilanteessa harkita, haluaako luotonantaja olla mukana rahoittamassa uutta hanketta vai turvautuuko irtisanomisehtoon, jolloin velat maksetaan pois ja vakuus vapautetaan.

FA, EK, KVKL ja Asianajajaliitto pitävät tärkeänä, että **verotusta koskevia säännöksiä ja käytäntöjä koskevat muutostarpeet otetaan huomioon jatkovalmistelussa**, sillä varainsiirto- ja myyntivoittoverotuksella on tosiasiallisesti merkittävä vaikutus purkavan uusrakentamisen tarkoituksenmukaisuuteen, käytettävyyteen sekä yhtiön ja osakkeenomistajien oikeudellisen ja taloudellisen aseman arviointiin.

KVKL katsoo, että asuntokauppalaan tarkistaminen jatkovalmistelun yhteydessä on ehdoton edellytys sääntelyn kokonaisvaltaisen toimivuuden ja lisärakentamishankkeisiin liittyvän kaupanteon kannalta. Tarkastelussa on sen mukaan huomioitava sekä vanhat osakkeenomistajat, joilla on takaisinosto-oikeus osakkeisiin että uudet ulkopuolelta tulevat ostajat. Kun osakkeita myydään lisärakentamishankkeen aikana, on KVKL:n mukaan kyseessä uuden asunnon kauppa siitä riippumatta, onko kyse rakennuksen purkamisesta ja uuden rakennuksen rakentamisesta vai osittaispurkamisesta, joka toteutetaan suunnatulla osakeannilla. Ostajien oikeussuojan kannalta on KVKL:n mukaan olennaista, että hankkeen toteuttamistavasta riippumatta lisärakentamishankkeet ovat soveltuvin osin yksiselitteisesti asuntokauppalaan mukaisten uuden asunnon kauppaa sekä RS-järjestelmää koskevien säännösten soveltamisalan piirissä. Myös maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on KVKL:n, Asianajajaliiton ja SLL:n mukaan huomioitava jatkovalmistelussa.

Vanhustyön keskusliiton mielestä purkava uusrakentaminen on mahdollisuus uusia rakennuskantaa nykyaikaiseksi, turvalliseksi ja iäkkäille sopivammaksi muun muassa esteettömyysnäkökohdat huomioiden. Sen mukaan tulisi kuitenkin huomioida, että iäkkäillä itsellään ei ole välttämättä enää tarvetta pitkäkestoiseen asunnon korjaushankkeeseen, ja purkava uusrakentaminen voi siten olla haastava hanke monelle iäkkäälle ja iäkkäät ovat taloyhtiöissä muita useammin vaikeassa tilanteessa asuntojen korjaushankkeiden ja –kustannusten kanssa. Vanhustyön keskusliiton mukaan tulisi taata järkevä ja taloudellisesti oikeudenmukainen tapa jättäytyä hankkeen ulkopuolelle.

2.3 Tavoitteet ja sääntelyvaihtoehdot

Enemmistö lausunnonantajista pitää ehdotuksen tavoitteita ja esitettyjä sääntelyvaihtoehtoja perusteltuina (Tampereen kaupunki, Vantaan kaupunki, KKV, OP, Asianajajaliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, RAKLI, Vuokranantajat).

Isännöintiliiton mukaan uudistukselle asetetut tavoitteet ovat keskeisiä, jotta Suomessa kyetään tulevaisuudessa toteuttamaan taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti järkevää rakentamista vastattaessa kiihtyvään kaupungistumiskehitykseen. Samalla on

Isännöintiliiton mukaan mahdollista vastata paremmin väestön asumistarpeen muutokseen. OP katsoo, että esitys lisää asunto-osakeyhtiöiden käytössä olevien peruskorjausten toteutus- ja rahoitusvaihtoehtoja, ja tarjoaa vaihtoehdon etenkin hyvien liikenneyhteyksien päässä olevien asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaukselle.

Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat katsovat, että muutosehdotus on välttämätön, sillä etenkin 60-80-luvuilla valmistuneisiin taloihin sijoittuneet asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat vaihtoehtoja laajamittaisesta korjaustarpeesta selviämiseen ja kustannusrasituksen keventämiseen. Kiinteistöliitto pitää todennäköisenä, että purkavan uusrakentamisen hankkeita tullaan edistämään varsinkin 4/5 määräenemmistöllä korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta tehtävän päätöksen keinoin. Tämä keino mahdollistaa Kiinteistöliiton mukaan omistuksesta vapautumisen kohtuullisen nopeasti ja keveämmällä selvitysvelvollisuudella.

KVKL pitää tärkeänä velvollisuutta mainita purkavasta uusrakentamisesta isännöitsijäntodistuksessa. Uusrakentamishankkeeseen ryhtyminen on sen mukaan itsessään merkittävää asunnon myyjän ja ostajan kannalta, ja välitysliikkeen velvollisuutena tulisi olla antaa tieto hankkeesta.

Enemmistö lausunnonantajista pitää ehdotettua 4/5 määräenemmistövaatimusta perusteltuna (KKV, Asianajajaliitto, EK, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, RAKLI, Vuokranantajat).

RT:n ja Isännöintiliiton mukaan voitaisiin pohtia matalampaa määräenemmistövaatimusta (2/3), mikäli lausuntokierroksella ilmenee, että pienempiä, enintään 10 huoneiston yhtiöitä sijaitsee merkittävässä määrin purkavan uusrakentamisen kannalta potentiaalisilla alueilla. Helsingin kaupungin mukaan Helsingissä vaikuttaisi olevan tulevaisuudessa paljon pieniä taloyhtiöitä, joiden tonteilla voi olla potentiaalia tiiviimpään kaupunkirakenteeseen. Vantaan kaupunki katsoo, että 4/5 määräenemmistö on edelleen melko suuri, mutta antaa toisaalta osakkeenomistajille suojaa.

Huomattava osa lausunnonantajista katsoo, että ehdotettu lähipiirisääntely on jätettävä pois lakiehdotuksesta. Lausunnonantajat katsovat, että tulisi joko säilyttää nykyinen esteellisyysääntely (EK, Kiinteistöliitto, KVKL, RT) tai valmisteltava lähipiirisääntely erikseen (Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto, Isännöintiliitto, FA, EK, KVKL).

Helsingin kaupunki ja EK katsovat, ettei mietinnöstä käy selkeästi ilmi, **kuinka asunto-osakeyhtiön suunnitelma purkavaksi uusrakentamiseksi ja siihen liittyvä ”osakkaiden lopullinen päätös” kytkeytyy kunnan kaavamuutos-, maankäyttö- sopimus- ja rakennuslupaprosesseihin.** KKV huomauttaa, että purkavan lisä- ja

täydennysrakentamisen edistämiseksi on monia taloudellisia ja teknisiä esteitä, joihin on syytä kiinnittää riittävästi huomiota asian jatkovalmistelussa.

RAKLI ja Vuokranantajat katsovat, että asuinhuoneiston **käyvän arvon**, samoin kuin **rakennettavan kohteen arvonmääritys voi olla hankalaa**. KKK korostaa, ettei käypää arvoa voida arvioida kuin nykyhetkessä tai menneisyydessä tietyssä arvohetkenä, sillä tulevaisuuden markkinatilannetta tai hintatasoa ei voida tietää. KKK toteaa myös, että arvonmäärityksessä apuna käytettävän ulkopuolisen arvioijan ammattitaitovaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja haastavimmissa kohteissa voisi olla taroituksenmukaista käyttää auktorisoitua AKA/KHK-arvioijaa. Vuokranantajat katsoo, että markkina-arvon määräytymisessä voi olla huomattavaa merkitystä seikoilla, joilla ei sinänsä ole oikeudellista merkitystä, kuten asuinhuoneiston sijaintikerros tai osakkeenomistajan teettämät muutostyöt hallinto-oikeuden kohteena olevaan huoneistoon.

Vanhustyön keskusliitto pitää tärkeänä, että osakkeiden lunastamisessa huomioidaan markkinahintainen lunastushinta sekä mahdollisesti osakehuoneiston menettämisestä aiheutuvan haitan korvaus. Lunastushinnassa tulisi huomioida ikäihmisille usein asuntoon tehtyjen esteettömyyden ja käytettävyyden parantamisen vuoksi tehtyjen korjausten arvo niissä tilanteissa, että korjaukset on tehty viimeisten viiden vuoden aikana. Asukas on voinut saada näihin korjauksiin korjausavustusta ja näiden avustusten ehtoissa on avustusten takaisinmaksuvelvollisuus mikäli korjauskohdetta ei käytetä viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä.

OP katsoo, että olisi hyvä tuoda selvästi esille se, että niin yhtiön kuin osakkaan osalta jää luotonantajan harkittavaksi, haluaako se olla mukana hankkeessa vai vaatiiko se velkojen maksua luottoehtojen mukaisesti.

Helsingin kaupunki huomauttaa, että asunto-osakeyhtiölaki ei voi vaikuttaa muun lain-säädännön, esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain tulkintaan. Esimerkiksi pelkkä päätös purkavasta täydennysrakentamisesta ei takaa hankkeen toteutumista eikä sitä voi käyttää perusteluna MRL 166 §:n mukaisesta rakennuksen kunnossapitovelvollisuudesta poikkeamiselle.

Asemakaavan muutoksessa on SLL:n mukaan otettava huomioon se, että uudisrakentaminen merkitsee yleensä rakennustehokkuuden korottamista, ja tämän myötä voi kohdistua lisäpainetta alueen palvelu- ja viherverkoston suunnitteluun. Purkavalle uusrakentamiselle ei tule SLL:n mukaan luoda asemakaavoihin nähden ohituskaistaa, jolla ohitettaisiin kansalaisten ja järjestöjen vaikuttamismahdollisuuksia.

Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavoitus on toimiva keino sovittaa yhteen kaupunkikeskustoissa lisääntyviä intressejä. Pirkanmaan liiton mukaan tärkeää, että purkavan uudisrakentamisen hankkeet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa käynnistetään asemakaavahankkeina, ja myös poikkeamisluvalla myönnettyissä hankkeissa tulee käsitellä kulttuuriympäristön arvot. Erityisesti purkavan uudisrakentamisen kohdalla Pirkanmaan liiton mukaan kysymys siitä, milloin rakennus on korjauskelvoton edellyttää niin taloudellisten, käyttöarvojen kuin kulttuurihistoriallisten arvojen yhteensovittamista.

2.4 Vaikutusten arviointi

VM katsoo, että asuntomarkkinoiden vakauden näkökulmasta on toivottavaa, ettei ehdotettu lainsäädäntö aiheuttasi merkittäviä, ainakaan kielteisiä muutoksia asuntojen arvon kehitykselle, mitä tulisi selvittää tulevassa vaikutusten arvioinnissa. Jatkovalmistelussa on sen mukaan tarpeen tehdä perusteellisempi, kattava ja täsmennetty kokonaisarvio esityksen vaikutuksista sekä arvioida muun muassa kuntavaikutuksia tarkemmin.

Tampereen kaupungin mukaan vaikutusarviossa ei ole huomioitu mahdollisen taloyhtiöiden peruskorjauksen lykkäämisen, johon purkavaa uusrakentamista koskeva päätöksenteko voi johtaa, vaikutusta rakennussuojelukysymyksiin eli asemakaavalla tai rakennusperintölailla suojeltujen rakennusten purkamiseen korjauskelvottomana. Toisaalta rakennuskelvottoman, mutta suojellun rakennuksen, purkaminen täytyisi Tampereen kaupungin mukaan mahdollistaa, mikäli se asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien taloudelliset mahdollisuudet huomioiden on välttämätöntä.

Kuntaliiton mukaan lakiuudistuksen vaikutuksia tulee seurata uudistuksen tultua voimaan, ja purkavan uusrakentamisen vakiintumisessa julkisen vallan sekä markkina- ja järjestökentän toimijoiden yhteistyön kehittäminen on tärkeässä osassa.

Vuokrantajat pitää esityksen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen mahdollisesti merkittävänä. Tämän tavoitteen kannalta on kuitenkin sen mukaan huomioitava, että pelkääntään päätöksenteon helpottaminen asunto-osakeyhtiön sisällä ei välttämättä helpota tarpeeksi kaupunkirakenteen järkevää tiivistämistä, vaan merkittävä lisärakentaminen ja rakennusten korkeuden kasvattaminen vaatii kaavamuutoksia. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä on Vuokranantajien mukaan rajoitettava valitusoikeutta kaava-asioissa ja keskityttävä muutoinkin kaavoitusprosessien yksinkertaistamiseen ja nopeuttamiseen.

Museovirasto ja Pirkanmaan liitto toteavat, ettei esityksessä ole huomioitu purkavan uudisrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen. Museoviraston mukaan ehdotetun sääntelyn vaikutustenarviointi on yksipuolista, eikä siinä ole huomioitu valtioneuvoston kulttuuriympäristöstrategian päämääriä. Myös Suomen hiljattain ratifioiman Faron puiteyleissopimuksen tavoitteet osoittavat Museoviraston mukaan purkavan uudisrakentamisen sääntelyllä olevan laajempaa merkitystä. Kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisessa on kyse Museoviraston mukaan laajempien kokonaisuuksien vaalimisesta ilman, että kyseisille kokonaisuuksille asetetaan kaavoituksessa erillistä suojelumerkintää, ja myös 1960-80-luvuilla rakennettuihin asuinalueisiin liittyy vaalittavia kulttuuriympäristön arvoja.

Museoviraston mukaan ei pidä paikkaansa, että eri alueiden arvot on tunnistettu yleiskaavoituksen yhteydessä ja tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä, ellei kaava ole hyvin tuore. Museovirasto katsoo, että asian jatkovalmistelussa on syytä täydentää vaikutustenarviointeja kulttuuriympäristön vaalimisen suhteen sekä keskittyä siihen, saavutettaisiinko sama lopputulos vaihtoehtoisella sääntelyllä, esimerkiksi rakennusten korjaamista koskevia kannustimia kehittämällä (esim. verotus).

3 Lakiehdotukset ja yksityiskohtaiset perustelut

3.1 Lähipiiritoimet

Purkavaan uusrakentamiseen liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa ehdotetaan, että voimassa olevan lain esteellisyysäännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta. Ehdotukset vastaavat sisällöltään osakeyhtiölakiin ehdotettavia lähipiiritoimia koskevia säännöksiä.

RT, KVKL, FA, EK pitävät ehdotuksen **lähipiiritoimia koskevia päätöksentekosäännöksiä vaikeaselkoisina.**

EK ja RT katsovat, että ehdotettu päätöksentekomenettely on haastava ja vaikeaselkoinen niin lähipiirin määrittelyn, relevantin lähipiiritoimen kuin kaksinkertaisen äänestysmenettelynkin vuoksi, ottaen huomioon, että hankkeessa keskiössä ovat maallikot. Kaksinkertaisessa äänestysmenettelyssä hankaluuksia aiheuttaisi EK:n mukaan se, että lähipiirisuhteessa olevien osakkeenomistajien lisäksi vaadittaisiin sama enemmistö sellaisten osakkeenomistajien yhtiökokouksessa antamista äänistä, joilla ei ole lähipiirisuhdetta päätettävään toimeen ja tämän järjestäminen käytännössä voi olla hankala ja monimutkainen prosessi taloyhtiöiden yhtiökokouksissa.

EK katsoo, että tulisi säilyttää nykyinen esteellisyysääntely. Lähipiiritoimien päätöksentekoa koskevaa osakkeenomistajien oikeusturvaa voitaisiin EK:n mukaan tehostaa esimerkiksi lähipiiriin kuuluvan omalla aktiivisella ilmoitusvelvollisuudella, jonka jälkeen yhtiö voisi reagoida tarvittavalla tavalla.

RT katsoo, että ehdotus muuttaisi esteellisyysääntelyä sellaisessa tilanteessa, jossa yhtiökokouksen päätöksenteon kohteena on osakkeenomistajan itsensä ja yhtiön välinen sopimus tai muu oikeustoimi. Ehdotetun sääntelyn mukaan muut kuin osakkeenomistajan kannalta olennaiset sopimukset tai oikeustoimet jäävät ehdotetun uuden 6 luvun 15 §:n 1 momentin (yhtiökokouksen päätös lähipiiritoimesta) soveltamisalan ulkopuolelle, mikä merkitsisi RT:n mukaan olennaista muutosta tilanteeseen, jossa osakkeenomistajat ovat voineet luottaa siihen, ettei kukaan osakkeenomistaja voi äänestää itseään koskeassa asiassa.

RT toteaa ehdotuksen muuttavan vastaavasti myös hallituksen jäsenen esteellisyys-sääntelyä. RT toteaa muiden kuin osakkeenomistajien kannalta olennaisten sopimusten tai oikeustoimien jäävän 7 luvun 4 §:n 1 momentin (hallituksen päätös lähipiiritoimesta) ulkopuolelle, jolloin RT katsoo, että hallituksen jäsenen ehdottomasta käsitteelyyn osallistumiskiellosta siirryttäisiin hallituksen omaan tapauskohtaiseen harkintaan pohjautuvaan esteellisyyсарviointiin, jossa olisi käytännössä kysymys keskeisestä hallituksen päätöksenteon luottamuskysymyksestä osakkeenomistajien näkökulmasta. RT pitää hyvänä ehdotetun 7 luvun 4 §:n 3 momentin mukaista hallituksen oikeutta päättää, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen ei saa osallistua asian käsittelyyn.

RT katsoo, että ehdotettu ”kaksinkertainen” päätöksentekomenettely lähipiiritoimissa on hallituspäätöksenteon luonteesta ja käytännöistä johtuen todennäköisesti toimivampi hallitustyöskentelyssä kuin yhtiökokousmenettelyssä, mutta ehdotetun lähipiirisääntelyn asettavan joka tapauksessa hallitukselle selkeitä, tosiasiallisia haasteita sen pyrkiessä varmistumaan lähipiiritoimipäätöksenteon edellytyksistä: milloin kyseessä on osakkeenomistajien kannalta olennainen sopimus tai muu oikeustoimi, onko sopimuskumppani tai muun oikeustoimen toinen osapuoli 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitettu yhtiön lähipiiriin kuuluva, ja poikkeako päätös yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi.

Huomattava osa lausunnonantajista katsoo, että ehdotettu lähipiirisääntely on jätettävä pois lakiehdotuksesta. Lausunnonantajat katsovat, että tulee joko säilyttää nykyinen esteellisyyssääntely (EK, Kiinteistöliitto, KVKL, RT) tai valmistella lähipiirisääntely erikseen huomioiden osakkeenomistajien pitkäaikaiseen vaikuttamiseen kannustamisen osalta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston muutosdirektiivin (EU) 2017/828) implementointi (Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto, Isännöintiliitto, FA, EK, KVKL).

Asianajajaliitto katsoo, että koska ehdotettua yksityiseen osakeyhtiöön kohdistuvaa lähipiirisääntelyä kohtaan on esitetty laajalti kommentteja, on oletettavaa, ettei yksityisiä osakeyhtiöitä koskevaa lähipiirisääntelyä implementoida työryhmän ehdottamassa muodossa. Asianajajaliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden lähipiirisääntelykysymyksiä tulee selvittää tarkemmin, kun OYL:n mukaiset lähipiirisääntely- ja esteellisyysskysymykset on ratkaisu. Asianajajaliiton mukaan on perusteltua, että sääntely asunto-osakeyhtiöiden ja yksityisten osakeyhtiöiden osalta on yhdenmukaista.

Kiinteistöliitto pitää lähipiirisääntelyehdotusta asunto-osakeyhtiömuotoisen yhtiön erityispiirteet, hallinnointi ja toimintaympäristö huomioiden monimutkaisena ja vaikeaselkoisena. Kiinteistöliitto arvioi, että sääntelyehdotus toteutuessaan hankaloittaa asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa, vähentää yhtiön johtotehtäviin liittyvää kiinnostusta ja lisää päätöksentekoon liittyvää riitaherkkyttä. Kiinteistöliitto pitää nykyistä

esteellisyysääntelyä toimivana. Mikäli SRD-direktiivin tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi asunto-osakeyhtiölain muutosta, tulisi Kiinteistöliiton mukaan ensisijaisesti selvittää, voitaisiinko muutos toteuttaa nykyistä esteellisyysääntelyä kehittämällä.

Mikäli lähipiirisääntely katsottaisiin myöhemmin asunto-osakeyhtiöiden osalta perustelluksi, tulisi Kiinteistöliiton mukaan säädösehdotusten jatkovalmistelussa supistaa lähipiiriä poistamalla siitä muun muassa konsernirakenteet, yksinkertaistaa määräysvaltaa ja huomattavaa vaikutusvaltaa koskevia säädösehdotuksia sekä lisätä lakiin säännös lähipiiriin kuuluvan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle lähipiiriasemastaan. Kiinteistöliitto ja EK pitävät mietinnön puutteena sitä, ettei lähipiirisääntelyehdotuksesta ole tehty vaikutusarviota.

Isännöintiliitto katsoo, että lähipiirisääntelyn uudistaminen ja selkeyttäminen on kokonaisuudessaan kannatettavaa ja esityksen mukaisessa ehdotuksessa on selkeät lähtökohdat asian jatkovalmistelulle. Isännöintiliitto katsoo, että ehdotetulla lähipiirisääntelyllä saattaa olla taloyhtiöiden arjessa hyvin erityyppiset ja merkittävästi suuremmat käytännön vaikutukset suhteessa muihin työryhmän toimeksiannon mukaisiin lakimuutoksiin, eikä mietinnössä ei ole riittävällä tavalla arvioitu näiden muutosten vaikutuksia taloyhtiöiden käytännön päätöksentekoon, osakkaiden asemaan tai yhtiöiden normaaliin toiminnan järjestämiseen. Erityisesti, jos esitetyt muutokset tulisivat voimaan jo vuoden 2019 alussa, olisi taloyhtiöillä Isännöintiliiton mukaan riittämättömästi aikaa valmistautua yhtiöiden toimintaan laajasti vaikuttavaan uudistukseen. Valmistelussa tulee Isännöintiliiton mukaan lisäksi kiinnittää erityistä huomiota myös siihen, miten uudistus sisällöllisesti ja aikataulullisesti etenee esimerkiksi osakeyhtiölain puolella.

3.2 Purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttaminen ja selvitystila

3.2.1 Kokouskutsu ja kokousasiakirjat

Kiinteistöliitto ja Asianajajaliitto pitävät **perusteltuna kokouskutsuun ehdotettua lisäystä siitä, että kutsussa tulee kehottaa osakkeenomistajaa selvittämään, miten päätös vaikuttaa osakkeenomistajan verokohteluun ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena.**

Asianajajaliitto jakaa työryhmän käsityksen siitä, että yhtiö ei voi selvittää päätöksen vaikutuksia yksittäisen osakkeenomistajan verotukseen eikä osakkeiden vakuuskäyttöön. Osakkeenomistajan verotuksella on käytännössä olennainen merkitys ja vaiku-

tus purkavan uusrakentamisen hankkeissa, minkä vuoksi tähän asiaan tulee Asianajajaliiton mukaan kiinnittää huomiota jatkovalmistelussa. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että kaikkien taloyhtiöiden osakkeenomistajilla, riippumatta jäsenyyksistä kiinteistöalan järjestöissä, tulisi olla pääsy järjestöjen mahdollisesti laatimiin selvityksiin verotuksesta ja osakkeiden vakuuskäytöstä.

FA, Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto ja OP pitävät yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta päättävän yhtiökokouksen kokouskutsuaikaa perusteltuna. FA:n mukaan ehdotuksen mukaista pidennettyä kokouskutsuaikaa tarvitaan, jotta osakkailla on riittävästi aikaa perehtyä hankkeeseen ja esimerkiksi olla yhteydessä velkojiinsa.

FA, Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto ja OP kannattavat ehdotusta siitä, että kokouskutsu on toimitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. FA ja OP pitävät kutsun rekisteröimistä velkojen kannalta tärkeänä ja niiden mukaan ilmoitusmenettelyssä tulisi hyödyntää tulevaa sähköistä asunto-osakerekisteriä ja siihen merkittyjä vakuudenhaltijoita. Asianajajaliitto toivoo täsmennystä siitä, mitkä ovat kutsun rekisteröimisen laiminlyönnin seuraukset.

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta kokousasiakirjoista ja niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä hyvänä. Lakimuutosehdotus laajentaa kokousaineisto toimittamisen pyynnöstä myös osakkeenomistajien velkojille, mistä voi Kiinteistöliiton mukaan aiheutua yhtiölle merkittäviäkin lisäkustannuksia. Ehdotusta voidaan kuitenkin Kiinteistöliiton mukaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon kustannustehokkaampi sähköisen toimittamisen mahdollisuus ja se, että yhtiöllä on ehdotettu oikeutta periä lähettämisestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. OP esittää, että yhtiö toimittaisi automaattisesti vähintään ilmoituksen asiakirjojen saatavilla olosta niille velkojille, jotka ovat tiedossa esimerkiksi osakkaan ilmoituksen tai sähköiseen asunto-osakerekisteriin tehdyn panttausmerkinnän perusteella.

3.2.2 Yhtiökokouksen päätöksen edellytykset

Lakiehdotuksen mukaan yhtiökokous voi päättää selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta 4/5 määräenemmistöpäätöksin, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen, ja mikäli purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Kiinteistöliitto ja Asianajaliitto pitävät ehdotettuja päätöksen edellytyksiä perusteltuina. Kiinteistöliitto arvioi keinon olevan yleisin purkavan uusrakentamisen toteutusmuotona, ja katsoo, että nykyisen lain mahdollistaman selvitystilän päätösvaatus ja netto-omaisuuden jako osakeomistuksen suhteessa ovat käytännössä johtaneet siihen, ettei purkavaa uusrakentamiseen ole käytännössä ryhdytty selvitystilamennettelyä hyödyntäen.

Asianajaliiton mukaan jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että taantuvilla alueilla, joissa vaihtoehtoisesta tilatarjonnasta voi olla puutetta ja odotettavissa oleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta on varsin pieni, käytettävyyssarvionti voi saada ratkaisevan merkityksen.

Isännöintiiliitto katsoo, että **kynnys päätösedellytysten yhtäaikaiselle täyttymiselle voi muodostua käytännössä korkeaksi**, ottaen huomioon harkinnalle esityksessä asetetut arviointiperusteet. Isännöintiiliiton mukaan taloyhtiöiden toimintaympäristön, alueellisen kehityksen ja uudistuksen tavoitteen osalta voisi olla hyödyllistä mahdollistaa päätöksenteko myös tilanteissa, joissa edellä mainituista edellytyksistä syntyvä haitta on osakkaille erityisen huomattava jo pelkästään toisen edellytyksen täytyessä. Lisäys olisi Isännöintiiliiton mukaan perusteltua taloudellisen tehokkuuden sekä yksittäisen osakkaan asumisen järjestämisen järkevyyden kannalta tietyissä erityistilanteissa.

3.2.3 Päätösehdotus ja riippumattoman asiantuntijan lausunto

Kiinteistöliitto kannattaa lakiehdotusta yhtiökokouksen päätösehdotuksen ehdoista sekä riippumattoman asiantuntijan lausunnosta.

Kiinteistöliitto katsoo, että purkavan uusrakentamisen hankkeiden laatu, laajuus ja riskit huomioon ottaen yhtiön johdon on lähtökohtaisesti välttämätöntä hankkia tarvittavia konsulttipalveluja oman huolellisuusveloitteensa täyttämiseksi.

Asianajaliitto toteaa, että päätösehdotuksen ja selvitysten laatimista varten yhtiön hallitus tulee käytännössä tarvitsemaan ulkopuolisia asiantuntijoita (esim. kunnossapitotarve 10 vuodelle, selvitys kiinteistön tai rakennuksen sekä osakkeiden ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista, vaikutukset yhtiön verotukseen ym.). Myös riippumaton asiantuntija tulee Asianajaliiton mukaan tarvitsemaan ulkopuolisia asiantuntijoita avukseen perehtyäkseen vastaaviin seikkoihin. Asianajaliitto huomauttaa, että ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannukset tulevat molempien tahojen teettämien selvitysten osalta viime kädessä yhtiön ja siten osakkeenomistajien vastattaviksi. Toisaalta, riippumattoman asiantuntijan selvityksen riippumattomuus turvaa vähemmistön

oikeuksia. Asianajaliitto esittää jatkovalmistelussa vielä harkittavaksi, voitaisiinko hallituksen ja riippumattoman asiantuntijan teettämiä selvityksiä joiltain osin sovittaa yhteen, esim. käyttämällä käypien arvojen selvittämisessä auktorisoituja riippumattomia asiantuntijoita.

Asianajaliitto pitää tärkeänä, että yksittäistä osakkeenomistajaa muistutetaan kutsun yhteydessä omaa verotusta koskevien seikkojen selvittämisestä ja verotuksen mahdollisesta olennaisesta merkityksestä osakkeenomistajalle tulevan jako-osuuden määrään.

FA:n ja OP:n mukaan asiantuntijan lausunnolla ja sitä kautta hänen ammattitaidollaan on suuri merkitys yksittäisen osakkaan päätöksenteon kannalta, ja käytännössä hankkeen taloudellisen järkevyyden arviointi jää useimpien osakkaiden osalta asiantuntijan lausunnon varaan. Lausunto edellyttää vahvaa teknistä, taloudellista ja oikeudellista osaamista, ja FA:n mukaan jatkokäsittelyssä tulisikin kiinnittää huomiota sen tarkentamiseen, **miten riippumattoman asiantuntijan pätevyys määritellään**. OP ehdottaa, että riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimuksista säädetään suoraan laissa eikä vain hallituksen esityksen perusteluissa. OP:n mukaan ei voida olettaa, että hallituksen jäsenet ja isännöitsijät lukevat lain perustelut.

3.2.4 Osakkaan mahdollisuus osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella

Lakiehdotuksen mukaan osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta.

Ottaen huomioon purkavan uusrakentamisen päätösten laatu ja laajuus, Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta perusteltuna. Kiinteistöliitto pitää kuitenkin osakkaiden oikeusturvan kannalta käytännössä parhaimpana ratkaisuna sitä, että osakas osallistuu päätöksentekoon yhtiökokouksessa joko henkilökohtaisesti tai valtuutetun avustuksella.

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. Kiinteistöliiton tietojen mukaan taloyhtiöissä on hyödynnetty mahdollisuutta ennakolliseen yhtiökokousosallistumiseen harvoin. Riski ennakollisessa osallistumisessa on Kiinteistöliiton mukaan se, että etukäteisesti tiedossa olevan hallituksen päätösehdotuksen lisäksi kokouksessa voi nousta esiin uusia päätöksentekovaihtoehtoja, jolloin annettu ennakokokannanilmaisu voi käytännössä jäädä huomioimatta.

Asianajajaliitto katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi selvittää, olisiko suotavaa asettaa jokin **ajallinen takaraja sille, mihin mennessä päätöstä voi kannattaa yhtiökouksen jälkeen**. Ehdotetussa muodossa menettely on Asianajajaliiton mukaan epäselvä ja omiaan lisäämään spekulatiivista käytöstä, sillä yhtiökokouksessa ehdotusta kannattanut osakas ei voine perua hyväksyntäänsä kokouksen jälkeen, vaikka päätös ei kokouksessa olisi vielä saanut vaadittava kannatusta, mikä voi kannustaa osakkeenomistajaa viivyttämään hyväksyntäänsä päätökseen.

Lisäksi Asianajajaliitto katsoo, että mikäli päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan vasta pitkän ajan kuluttua yhtiökokouksesta, olosuhteet voivat olla siten muuttuneet, että asia edellyttäisi uutta valmistelua ja uusia päätösehdotukseen liittyviä selvityksiä.

3.2.5 Osakkaan hallintaoikeuden ja vastikkeen maksuvelvollisuuden jatkuminen päätöksen jälkeen

Kiinteistöliitto pitää ehdotettua enintään kolmen kuukauden määräaikaan osakkeenomistajan hallintaoikeudesta ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta perusteltuna sekä yhtiön että sen osakkaiden oikeusturvan kannalta.

3.3 Purkava uusrakentaminen

3.3.1 Kokouskutsu ja kokousasiakirjat

Kiinteistöliitto ja Asianajajaliitto pitävät perusteltuna kokouskutsuun ehdotettua lisäystä siitä, että kutsussa tulee kehottaa osakkeenomistajaa selvittämään, miten päätös vaikuttaa osakkeenomistajan verokohteluun ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena.

FA, Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto ja OP pitävät yhtiön purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kokouskutsuaikaa perusteltuna. FA:n mukaan ehdotuksen mukaista pidennettyä kokouskutsuaikaa tarvitaan, jotta osakkailla on riittävästi aikaa perehtyä hankkeeseen ja esimerkiksi olla yhteydessä velkojiinsa.

FA, Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto ja OP kannattavat ehdotusta siitä, että kokouskutsu on toimitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. FA ja OP pitävät kutsun rekisteröimistä velkojien kannalta tärkeänä ja niiden mukaan ilmoitusmenette-

lyssä tulisi hyödyntää tulevaa sähköistä asunto-osakerekisteriä ja siihen merkittyjä va-
kuudenhaltijoita. OP katsoo myös, että merkintä mahdollisimman aikaisessa vai-
heessa aloittamisesta isännöitsijätodistuksessa edesauttaa tiedon välittymistä uusille
osakkaille ja velkojille. Asianajajaliitto toivoo täsmennystä siitä, mitkä ovat kokouskut-
sun rekisteröimisen laiminlyönnin seuraukset.

Kiinteistöliitto katsoo, että lakiehdotusta tulisi muuttaa siten, että yhtiölle asetettaisiin
myös velvollisuus ilmoittaa kaupparekisteriin rekisteröitäväksi yhtiökokouksessa pur-
kavasta uusrakentamisesta tehty päätös. Tätä edellyttää Kiinteistöliiton mukaan sekä
yhtiön, osakkaiden, että ulkopuolisten etu. Jos purkavan uusrakentamisen päätös ei
saa riittävää kannatusta yhtiökokouksessa, menettää yhtiökokouskutsun rekisteröintiä
koskeva tieto Kiinteistöliiton mukaan merkityksensä ja tulisi harhaanjohtavana pois-
taa. Purkavan uusrakentamisen mahdollistavan kevennetyn selvitystilän tai kevenne-
tyn sulautumisen kohdalla vastaavaa lakimuutosehdotuksen tarvetta ei Kiinteistöliiton
mukaan ole, sillä selvitystilän ja sulautumisen eri vaiheet tulevat riittävästi rekiste-
röidyksi nykysääntelyn puitteissa. Vähemmistöosakkaiden poislunastuksen osalta la-
kiehdotuksessa yhtiölle asetettu ilmoitusvelvollisuus on Kiinteistöliiton mukaan kat-
tava.

**Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta kokousasiakirjoista ja niiden nähtä-
vänä pitämisestä ja lähettämisestä hyvänä.** Lakimuutosehdotus laajentaa kokous-
aineisto toimittamisen pyynnöstä myös osakkeenomistajien velkojille, mistä voi Kiin-
teistöliiton mukaan aiheutua yhtiölle merkittäviäkin lisäkustannuksia. Ehdotusta voi-
daan kuitenkin Kiinteistöliiton mukaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon kustan-
nustehokkaampi sähköisen toimittamisen mahdollisuus ja se, että yhtiöllä on ehdo-
tettu oikeutta periä lähettämisestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. OP
esittää, että yhtiö toimittaisi automaattisesti vähintään ilmoituksen asiakirjojen saata-
villa olostä niille velkojille, jotka ovat tiedossa esimerkiksi osakkaan ilmoituksen tai
sähköiseen asunto-osakerekisteriin tehdyn panttausmerkinnän perusteella.

3.3.2 Yhtiökokouksen päätöksen edellytykset ja vä- himmäissisältö

**Kiinteistöliitto ja Asianajajaliitto pitävät päätöksen tekemistä ehdotetulla määrä-
enemmistöllä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.** Kiinteistöliiton ja Asianajaja-
liiton mukaan päätökselle asetettuja edellytyksiä voidaan pitää yhdenvertaisuusperi-
aatteen mukaisena. Kiinteistöliitto katsoo ehdotuksen huomioivan työryhmälle asetet-
tun tavoitteen huolehtia kunkin asumisen turvaamisesta sekä asuntovarallisuuden ar-
vosta.

Kiinteistöliitto pitää kohdan 1 (jokainen osakkeenomistaja saa vähintään päätöshetkellä hallinnassaan olevan osakehuoneiston hallintaoikeutta vastaan uuden osakehuoneiston) perusteluja erityisen hyvinä, sillä henkilökohtaisten näkökulmien sijasta ratkaisevaa merkitystä annetaan muun muassa yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän kirjauksille sekä velvoitteelle säilyttää esimerkiksi osakehuoneiston varustelu vähintään samankaltaisena. Kiinteistöliitto huomauttaa, että huoneistoihin liittyvät muutokset ovat väistämättömiä purkavassa uusrakentamisessa, ja että on välttämätöntä, että oikeudet tiettyihin muutoksiin turvataan lailla ja sen perusteluilla.

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

Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että käytännössä edellytysten toteutumisen arviointi yksittäisissä hankkeissa saattaa muodostua varsin haastavaksi tehtäväksi ja päätösehdotuksen tekeminen tulee edellyttämään, että yhtiö käyttää apuna eri alojen asiantuntijoita. Asianajajaliitto katsoo, että ehdotuksen perusteella on tulkinnanvaraista ja epäselvää, miten päätöksenteon edellytysten taustalla olevat arvot tulisi käytännön tasolla määrittää. Huomioiden tämän merkittävyyden osakkeenomistajille, erityisesti arvojen määrittämiselle tulisi Asianajajaliiton mukaan jatkovalmistelussa esittää laajempia perusteluja.

EK katsoo, että ottaen huomioon purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja sen sisältövaatteen, pitäisi konkreettisemmin näkyä, että päätös tapahtuu hankevalmistelun loppuvaiheessa.

RT:n mukaan voitaisiin pohtia matalampaa määräenemmistövaatimusta (2/3), mikäli lausuntokierroksella ilmenee, että pienempiä, enintään 10 huoneiston yhtiöitä sijaitsee merkittävässä määrin purkavan uusrakentamisen kannalta potentiaalisilla alueilla. Helsingin kaupungin mukaan Helsingissä vaikuttaisi olevan tulevaisuudessa paljon pieniä taloyhtiöitä, joiden tonteilla voi olla potentiaalia tiiviimpään kaupunkirakenteeseen. Vantaan kaupunki katsoo, että 4/5 määräenemmistö on edelleen melko suuri, mutta antaa toisaalta osakkeenomistajille suojaa.

Ehdotetun 6 luvun 39 §:n 1 momentin 4-kohdassa on päätöksenteon edellytyksenä mainittu, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä. RT esittää, että jos osakkeenomistaja kuitenkin haluaa purkavan uusrakentamisen yhteydessä vaihtaa vanhan pinta-alaltaan isomman asunnon pienempään uuteen asuntoon, niin asunnon pinta-alan ollessa vastikeperusteena, tarkoittaa tämä lähtökohtaisesti RT:n mukaan sitä, että muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan tosiasiallisesti kasvaa tai ainakin muuttuu (vaikuttavina tekijöinä mm. uusien

rakennettavien huoneistojen määrä ja niiden koko) ja heidän osaltaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n tarkoittama suostumusvaatimuskysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tulee yhtiöoikeudellisesti arvioitavaksi. Tilanteeseen ei RT:n mukaan vaikuttaisi tuovan ratkaisua ehdotettu 6 luvun 39 §:n 5 momentti, jonka mukaan osakkeenomistaja voisi kyllä sinänsä hyväksyä osaltaan poikkeamisen 1 momentin 1-4 kohdissa asetetuista päätöksenteon vaatimuksista, mutta nimenomaisesti on todettu, että poikkeaminen ei voisi koskea (6 luvun) 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta.

VM kiinnittää huomiota 39 §:n 1 momentin 4 kohtaan ja esittää, että säännöksen suhde muihin kustannuksia ja maksuja määritteleviin kohtiin kuten 40 §:n 1 momentin kohtiin 3, 10 ja 19 voi edellyttää täsmentämistä asian jatkovalmistelussa.

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta yhtiökokouksen päätöksen vähimmäissisällöstä hyvänä.

3.3.3 Osakkaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista

Kiinteistöliitto katsoo, että osakkaan perusoikeuksien toteutuminen purkavassa uusrakentamisessa edellyttää, että osakkaalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

Lakiehdotuksen mukaan lunastukseen liittyvän oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista vastaa lunastaja, jos käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin. Ehdotusta voidaan pitää Kiinteistöliiton mukaan hyväksyttävänä lähinnä, koska se sääntelee vain tuomioistuimen perimää, määrältään pientä käsittelymaksua. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että muilta osin oikeudenkäyntikuluvastuu ratkaistaan oikeudenkäymiskaaren sääntöjen mukaisesti pitäen lähtökohtana sitä, että oikeudenkäynnin häviöjä veloitetaan korvaamaan myös voittajan oikeudenkäyntikulut. Tavanomainen kuluvastuunjako voi Kiinteistöliiton mukaan estää jo ennakkollisesti perusteettomien oikeudenkäyntien käynnistämisen.

Asianajaliitto katsoi, että mikäli päätöstä voi kannattaa yhtiökokouksen jälkeen, vaatii lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika selvennystä. Asianajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että jos päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan kokouksen jälkeen annettavilla kannatettavilla äänillä, on esityksen mukaan päätöksen tekohetki päätösvaatimuksen ylittävän äänen toimittamisen ajankohta. Tälle hyväksymiselle ei ole ehdotuksessa asetettu mitään ajallista takarajaa. Asianajaliitto esittää harkittavaksi, että jatkovalmistelussa selvennettäisiin, tuleeko

lunastusvaatimus aina esittää viimeistään kahden kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta, vaikka vaadittavaa kannatusta päätökselle ei vielä yhtiökokouksessa olisi saavutettu, vai alkaako kahden kuukauden määräaika vaatimuksen esittämiselle kulua vasta päätöksentekohetkestä.

VM katsoo, että 42 §:n 4 ja 5 momentti voivat vaatia täsmennystä asian jatkovalmistelussa siltä osin, voiko lunastuksesta aiheutuvasta epävarmuudesta tai kustannuksista syntyä käytännössä este muutosten tarkoituksena olevien hankkeiden toteuttamiselle, ja miten mahdolliset jo syntyneet oikeudenkäyntikulut jaetaan, jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano ja myös lunastusmenettely raukeaa.

Ehdotuksen perusteluissa todetaan, että käypää hintaa määriteltäessä myös purkavan uusrakentamisen tuotto-odotukset olisi huomioitava. RT katsoo, että jäänee viimekädessä ammattimaisen osakkeiden käyvän arvon määrittäjän tehtäväksi arvioida välittömästi ennen päätöstä esiintyvien tuotto-odotusten arvon vaikutus lunastushintaan. Yhtiökokouspäätöstä välittömästi edeltävän tuotto-odotuksen arvo ei RT:n mukaan voine koskaan olla yhtä korkealla tasolla kuin se taso, jolle tuotto-odotukset lopulta realisoituvat yhtiökokouksen purkavaa uusrakentamista koskevan myönteisen päätöksen myötä. Tätä seikkaa on RT:n mukaan syytä korostaa perustelutekstissä.

EK ja RT katsovat lunastushinnan koronmaksuvelvollisuuden poikkeavan nykyisen asunto-osakeyhtiölain säännöksistä, eikä sitä täten tulisi ottaa osaksi uutta asunto-osakeyhtiölakia. Velvoite aiheuttaa EK:n mukaan vaikeasti ennakoitavia taloudellisia seuraamuksia taloyhtiölle ja voi joissain tilanteissa olla epäoikeudenmukainen seuraamus taloyhtiölle. RT huomauttaa, että mikäli lunastushinnan koronmaksuvelvollisuus säilytetään ehdotuksessa, voidaan joissain tilanteissa lunastushinta saada määritetyksi vasta pitkän ajan kuluttua saatavan lainvoimaisen tuomion pohjalta. Näin on RT:n mukaan silloin, kun lunastusvaatimus yhtiölle on sinällään tehty, mutta lunastushinnasta ei päästä sopimukseen ja asia saatetaan tuomioistuinten ratkaistavaksi. Tällöin myöskään ehdotetut vakuuden asettamista lunastushinnasta sekä lunastushinnan tallettamista koskevat säännökset eivät RT:n mukaan toimi kitkattomasti. Lisäksi RT katsoo, että mikäli lunastusta vaativa osakkeenomistaja on perusteettomasti pitkittänyt lunastusasian raktaisemista, saattanut asian tuomioistuinten käsiteltäväksi vaatien yhtiöltä kohtuutonta lunastushintaa ja lopulta häviää oikeudessa, on väärin, että oikeuden vahvistamalle lunastushinnalle maksettaisiin korkoa jo lunastusvaatimuksen esittämisestä lukien.

3.3.4 Osittain purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen sisältö

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

Kiinteistöliitto ja EK katsovat, että 39 §:n 4 momentin kohta "ja että 1 momentin 1-4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla" ei ole oikein ilmaistu, sillä 4 momentissa on nimenomaisesti kyse osittaisesta purkavasta uusrakentamisesta ja 1 momentin 1-4 kohtien vaatimukset eivät voi tällöin toteutua yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla. Kiinteistöliitto ehdottaa, 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 Kiinteistöliiton mukaan välttämätöntä osittain purkavan uusrakentamisen mahdollistamiseksi.

3.3.5 Osakkaan mahdollisuus osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella ja suostua poikkeaviin ehtoihin

Kiinteistöliitto toistaa kohdassa 3.2.4 esittämänsä ja **pitää lakiehdotusta osakkaan mahdollisuudesta osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella perusteltuna.** Kiinteistöliitto pitää kuitenkin osakkaiden oikeusturvan kannalta käytännössä parhaimpana ratkaisuna sitä, että osakas osallistuu päätöksentekoon yhtiökokouksessa joko henkilökohtaisesti tai valtuutetun avustuksella.

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta osakkaan mahdollisuudesta suostua poikkeaviin ehtoihin perusteluineen erittäin hyvinä. Erityisen tärkeää Kiinteistöliiton mukaan on, että momentti mahdollistaa sen, että osakas voi halutessaan vaihtaa huoneistoa, joko suurempaan/arvokkaampaan huoneistoon maksamalla erotuksen taikka pienempään/vähempiarvoiseen ottamalla hinnanerotuksen korvauksena.

Asianajajaliitto katsoo, että olennaista on, että päätöksestä ja sen syntymisen ajankohdasta tiedotetaan osakkeenomistajille asianmukaisesti tilanteessa, jossa vaadittavaa kannatusta ei saavuteta yhtiökokouksessa, ja päätöksenteko-

hetkeksi tulee päätösvaatimuksen ylittävän äänen toimittamisen ajankohta. Asianajajaliitto toistaa kohdissa 3.2.4 ja 3.3.3 esittämänsä huomion päätöksen kannattamisen aikarajan määräytymisestä.

3.3.6 Purkavaa uusrakentamista koskeva suunnitelma

Kiinteistöliitto ja Asianajajaliitto pitävät lakiehdotusta purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta kattavana ja perusteltuna, sillä on välttämättömyyttä, että hanke suunnitellaan asianmukaisesti ja osakkaat saavat hankkeesta asianmukaiset tiedot päätöksenteon tueksi.

Kiinteistöliitto huomauttaa, että purkavan uusrakentamisen hanke on aina laajamittainen ja yhtiön sekä osakkaiden kannalta poikkeuksellinen hanke, joka ulottaa väistämättä vaikutuksensa myös yhtiön ja osakkaiden velkoihin.

Asianajajaliitto katsoo, että suunnitelman laatimiseen tarvitaan sellaista rakentamisen, rahoituksen ja kiinteistönalan eri toimintojen asiantuntemusta, jota taloyhtiöllä ei ole omasta takaa, ja käytännössä hallituksen tulee käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita apuna suunnitelman laatimisessa, mistä aiheutuu merkittäviä ja sinällään välttämättömiä kustannuksia yhtiölle. Ehdotuksen mukaan suunnitelmassa tulee antaa tieto arvioiduista kokonaiskustannuksista ja kunkin uuden osakehuoneiston arvioiduista hankintakustannuksista. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että osakkeenomistajan kannalta keskeinen merkitys voi lisäksi olla tiedolla siitä, mikä osa osakehuoneiston hankintahinnasta voidaan jättää osakkeisiin kohdistuvaksi velkaosuudeksi ja vastikkeilla maksettavaksi, ja mikä osuus tulee hankintahinnasta suoritettavaksi hankintahetkellä. Lisäksi Asianajajaliitto ehdottaa harkittavaksi, tulisiko suunnitelmaa koskevan kohdan 19 kattaa myös yhtiön nykyisten velkojen ja vakuudenhaltijoiden kannanotto purkavan uusrakentamisen vaikutuksiin yhtiöllä olemassa oleviin ja/tai uusiin lainoihin ja niiden ehtoihin.

Isännöinti- ja kiinteistöliitto huomauttaa, että lakiehdotuksen 40 §:n toisessa momentissa on virheellinen pykäläviittaus. Momentissa tulisi viitata 39 §:n 7 tai 8 momenttiin.

3.3.7 Riippumattoman asiantuntijan lausunto

Kiinteistöliitto ja EK kannattavat säädösehdotusta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta. Erityisen hyvänä voidaan Kiinteistöliiton mukaan pitää ehdotusta siitä, että riippumaton asiantuntija arvioi myös suunnitelman teknisen ja taloudellisen toteutuskelpoisuuden sekä lunastushinnan käyvän arvon mukaisuuden. Kiinteistöliitto katsoo, että purkavan uusrakentamisen hankkeiden laatu, laajuus ja riskit huomioiden

yhtiön johdon on lähtökohtaisesti välttämätöntä hankkia tarvittavia konsulttipalveluja oman huolellisuusveloitteensa täyttämiseksi. EK katsoo, että riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimus selkeyttää ja helpottaa hallituksen asemaa laajan hankkeen vastuiden osalta.

KVKL ja OP katsovat, että asiantuntijan pätevyysvaatimuksista on säädettävä lain tasolla, sillä purkavan uusrakentamishankkeen riskit huomioiden lausunnon antavan asiantuntijan on mietinnön mukaisesti hallittava lainsäädäntö ja hänellä tulee olla kiinteistöpuolen kokemusta ja erityisesti kattava ymmärrys koko prosessista, asunto-osakeyhtiölain mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisesta sekä siitä, mistä asunto-osakeyhtiö voi tarkoituksensa puitteissa päättää.

FA:n ja OP:n mukaan asiantuntijan lausunnolla ja sitä kautta hänen ammattitaidollaan on suuri merkitys yksittäisen osakkaan päätöksenteon kannalta, ja käytännössä hankkeen taloudellisen järjestyksen arviointi jää useimpien osakkaiden osalta asiantuntijan lausunnon varaan. Lausunto edellyttää vahvaa teknistä, taloudellista ja oikeudellista osaamista, ja FA:n mukaan jatkokäsittelyssä tulisikin kiinnittää huomiota sen tarkentamiseen, **miten riippumattoman asiantuntijan pätevyys määritellään**.

Myös Asianajajaliitto katsoo, että jatkoselvityksessä tulisi arvioida, onko tehtävälle tarpeen asettaa erityisiä osaamiskriteerejä, sekä riippumattoman asiantuntijan rooliin liittyviä vastuukysymyksiä. Asianajajaliiton mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunnon antaminen edellyttää monialaista osaamista, jota kaikkea ei löydy miltään yksittäiseltä ammattiryhmältä, ja selvää on, että riippumaton asiantuntija tulee tarvitsemaan tuekseen useita eri alojen ulkopuolisia asiantuntijoita lausunnon antamista varten arvioidessaan esim. suunnitelman teknistä ja taloudellista toteutuskelpoisuutta, lunastushinnan käyvän arvon mukaisuutta, ja sitä onko suunnitelman toteuttaminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun. Asianajajaliitto myös viittaa kohdassa 3.2.3 esittämäänsä siitä, että ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannukset tulevat molempien tahojen teettämien selvitysten osalta viime kädessä yhtiön ja siten osakkeenomistajien vastattaviksi, ja siitä, voitaisiinko hallituksen ja riippumattoman asiantuntijan teettämiä selvityksiä joiltain osin sovittaa yhteen, esim. käyttämällä käypien arvojen selvittämisessä auktorisoituja riippumattomia asiantuntijoita.

3.3.8 Yli 90 % osakkeista omistavan oikeus lunastaa vähemmistöosakkaiden osakkeet

Kiinteistöliitto pitää ehdotettua mahdollisuutta lunastukseen yli 90 % omistusoisuuden täytyessä hyvänä erityisesti, koska ehdotettu muutos vauhdittaa koko osakekannan omistukseen saantia. Tähän asti purkavan uusrakentamisen hankkeita

on Kiinteistöliiton mukaan käytännössä toteutettu siten, että rakennusliike tai muu kiinteistökehittäjä on ostanut osakkeita osakeryhmäkohtaisesti. Lisäksi Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta syistä, että lunastusoikeus edellyttää sitä, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyyys 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; ja oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista (l. tuomioistuimen perimät käsittelymaksut) vastaa lähtökohtaisesti lunastaja.

FA pitää mahdollisuutta lunastukseen tietyn omistusosuuden täytyessä sijoittajien kannalta myönteisenä. FA huomauttaa kuitenkin, että AsOYL 6 luvun 13 §:n äänileikkuri rajoittaa yksittäisen osakkaan päätösvaltaa, joten jos sijoittajan omistusosuus jää alle 90 %, ei hänellä ole lunastusoikeutta eikä tarvittavaa enemmistöä päätökseen purkavasta uusrakentamisesta. FA:n mukaan sijoittaja voi kuitenkin välttää tätä riskiä tekemällä ostotarjouksensa ehdollisena siten, että tarjous on voimassa ainoastaan, jos 90% omistusosuus toteutuu.

Asianajajaliitto ei näe estettä sille, että lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet ratkaistaisiin käräjäoikeudessa. Asianajajaliitto kuitenkin katsoo, että jatkoselvityksessä olisi syytä arvioida, voisiko AsOYL:n mukainen lunastusprosessi olla yhdenmukainen OYL:n lunastusprosessiin nähden. Nyt esitetyt perustelut eivät Asianajajaliiton mukaan välttämättä ole täysin yksiselitteisiä ja sen mukaan olisi hyvä, jos käytännössä ei jouduttaisi noudattamaan toisistaan poikkeavia prosessuaalisia säännöksiä.

3.3.9 Muuta

Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta perusteluineen hyvänä ja välttämättömänä. Lakiehdotus huomioi Kiinteistöliiton mukaan tarkoituksenmukaisella tavalla sekä yhtiön että osakkaan oikeusaseman. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sitä, että kunnossapitovelvoitteet rajoittuvat purkavan uusrakentamisen päätöksen jälkeen. Täysimääräisten kunnossapitovelvoitteiden toteuttamisvelvoite voisi Kiinteistöliiton mukaan pahimmassa tapauksessa johtaa siihen, ettei purkavan uusrakentamisen päätöstä voitaisi pitää enää kannattavana.

Kiinteistöliitto kannattaa myös ehdotusta useamman yhtiön yhteisestä purkavan uusrakentamisen hankkeesta. Kiinteistöliiton mukaan tärkeää on, että yhteishankkeissa purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja asiantuntijalausunto tulee sisältämään tiedot kaikkien osallistuvien taloyhtiöiden osalta.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä lisäksi säännösehdotusta vähemmistöosakkaiden lunastusta varten nimettävästä uskotusta miehestä sekä vakuuden asettamisesta ja lunastushinnan suorittamisesta tallettamalla. RT viittaa tältä osin kohdassa 3.3.3 lausumaansa todeten, etteivät vakuuden asettamista ja lunastushinnan tallettamista koskevat säännökset välttämättä toimi kitkattomasti, mikäli lunastushinnasta ei päästä sopimukseen ja lunastushinnan määrittely jää pitkän ajan kuluttua saatavan lainvoimaisen tuomion varaan.

3.4 Yhtiökokouksen päätöksen moite

Kiinteistöliitto katsoo, että kiinteistökehityshankkeiden laajamittaisuuden ja pitkäkestoisuuden johdosta on välttämätöntä asettaa tiukat aikarajat oikeustoimiin vetoamiselle, ja **pitää lakiehdotusta määräajan osalta välttämättömänä ja kuuden kuukauden määräaika sopivana.**

Asianajaliitto katsoo, että päätöksen tekohetkestä ja moitekanteelle varatun kanneajan alkamisesta tulisi ilmoittaa viipymättä osakkeenomistajille, mikäli päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan kokouksen jälkeen annettavilla kannattavilla äänillä.

3.5 Riitojen ratkaiseminen

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta purkavaan uusrakentamiseen ja vähemmistöosakkeiden lunastukseen liittyvien lunastusriitojen käsittelystä yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa.

FA, Kiinteistöliitto, EK ja RT kannattavat ehdotusta lunastusasioiden käsittelemisestä kiireellisesti.

FA katsoo, että koska purkavan uusrakentamisen hankkeet ovat jo lähtökohtaisesti pitkäkestoisia, on ensiarvoisen tärkeää, että mahdolliset lunastusriidat käsitellään kiireellisinä, jotta niiden hankkeen etenemistä viivästyttävä vaikutus jää mahdollisimman

pieneksi. EK:n ja RT:n mukaan nopea täytäntöönpano prosessin eri osa-alueilla on tärkeää.

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. Kiinteistöliiton mukaan on tarkoituksenmukaista säätää kaikkien näiden kanteiden käsittely tapahtuvaksi purkavan uusrakentamisen hankkeissa kiireellisenä.

Kiinteistöliitto ei kannata lakiehdotusta oikeudenkäyntikuluvastuusta korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moiteasiassa, vaan esittää, että koska säännösehdotus koskee osapuolille oikeudenkäynnistä koituvia kuluja, ei pelkästään tuomioistuinten perimiä oikeudenkäyntimaksuja, tulisi oikeudenkäyntikuluvastuut ratkoa tavanomaiseen tapaan oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännösten mukaisesti. Tavanomainen kuluvastuunjako voi Kiinteistöliiton mukaan estää jo ennakkollisesti perusteettomien oikeudenkäyntien käynnistämisen.

4 Muita lausunnoissa esiin nousseita asioita

Lausunnoissa korostettiin käsitteiden ja tekstin selkeyden merkitystä (VM, KKK, EK). KKK katsoo, että olisi erittäin toivottavaa kiinnittää huomiota siihen, että purkavan uusrakentamisen hankkeita ylipäättään olisi mahdollista toteuttaa laissa tarkoitetuin keinoin, mikä edellyttää lainsäädännöltä selkeyttä käytettävien käsitteiden suhteen. Käsitteitä tulisi KKK:n mukaan käyttää systemaattisesti ja loogisesti sekä määrittää selvästi käsitteiden erot erityisesti silloin, kun ne voivat olla lähellä toisiaan (esimerkkeinä käypä arvo ja käypä hinta). Myös EK korostaa käsitteellistä selkeyttä, ja katsoo, että kun hankkeessa keskiössä ovat lähtökohtaisesti lakeja yksityiskohtaisesti tuntemattomat maallikot, jotka toimivat asunto-osakeyhtiöidensä hallitusten jäseninä ja käyttävät äänivaltaansa yhtiökokouksissa, on lainsäädännön selkeydelle, ymmärrettävyydelle, tarkoituksenmukaisuudelle ja oikeusturvalle asetettava entistä enemmän painoarvoa.

Digitalisaatio on VM:n mukaan vähitellen tulossa myös asunto-osakeyhtiöiden hallintaan muun muassa ASREK-asunto-osakerekisterihankkeen kautta. Ehdotetut pykälätekstit eivät kansantalouselosaston mukaan heijastele tulevaisuuden digitaalisia vaatimuksia riittävästi, ja niissä on perusteltua harkita myös koneluettavuutta. Purkavan uusrakentamisen toteutumismahdollisuuksiin ja tällaisen markkinan kehittymiseen vaikuttaa osaltaan VM:n mukaan tulevan lain selkeys ja mahdollisimman yksiselitteinen tulkittavuus. VM korostaa tekstin selkeyttä myös siksi, että kyseessä olevat säädökset koskevat merkittävää osaa suomalaisista ja siksi niiden selkeä esitystapa on jo lähtökohtaisesti omiaan vähentämään väärinymmärryksiä ja ristiriitoja.

Asianajajaliitto katsoo, että hankkeessa on yhä runsaasti jatkoselvitettäviä asioita. Asianajajaliitto haluaa nostaa esiin tarpeen selvittää tarkemmin yksittäisen osakkeenomistajan vakuudenhaltijan oikeuksia ja vakuusvelkojien asemaa.

Vuokranantajat katsoo, että hankkeen jatkovalmistelussa olisi syytä arvioida myös tarvetta lisätä vuokrausta koskeviin lakeihin (AHVL ja LVHL) säännös purkavan uusrakentamisen vaikutuksesta voimassa olevaan vuokrasopimukseen. Vuokranantajien mielestä luontevaa olisi lisätä purkavaa uusrakentamista koskeva maininta AHVL 38.2 ja LVHL 31.2 §:iin, joissa säädetään vuokrasopimuksen väliaikaisesta lakkaamisesta siksi ajaksi, kun yhtiö ottaa huoneiston hallintaan AOYL 8 luvun mukaan. Vuokranantajien mukaan olisi perusteltua, että vuokrasopimus lakkaisi automaattisesti myös

siksi aikaa, kun vanhaa rakennusta puretaan ja uutta rakennetaan tilalle. Vuokralaisella olisi lisäksi oikeus purkaa vuokrasopimus nykyisten AHVL 63 § ja LHVL 50 § nojalla, joten purkuoikeuden osalta tarvetta yksityiskohtaisempaan sääntelyyn ei Vuokranantajien mukaan ole.

Liitteet

Oikeusministeriö on pyytänyt mietinnöstä lausuntoa seuraavilta tahoilta:

Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto AsTe ry
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Pohjanmaan liitto
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon maakuntaliitto
Finanssiala ry
GSP Group Oy
Helsingin kaupunki
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kainuun liitto
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Suomen ELY-keskus
Keski-Suomen liitto
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kuluttajaliitto ry
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Lapin ELY-keskus
Lapin liitto
Liikenne- ja viestintäministeriö
OP-ryhmä
Oulun kaupunki
Patentti- ja rekisterihallitus
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto

Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjanmaan liitto
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon liitto
Päijät-Hämeen liitto
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
Satakunnan ELY-keskus
Satakuntaliitto
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
Suomen Asianajajaliitto ry
Suomen asunto-osakkeenomistajat ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry
Suomen Lakimiesliitto ry
Suomen veroasiantuntijat ry
Suomen vuokranantajat
Suomen Yrittäjät ry
Tampereen kaupunki
Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
Turun kaupunki
Työ- ja elinkeinoministeriö
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Vahanen-yhtiöt
Valtakunnanvoudinvirasto
Valtiovarainministeriö
Vammaisfoorumi ry
Vanhustyön keskusliitto ry
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Vuokralaiset ry
Ympäristöministeriö



OIKEUSMINISTERIÖ  JUSTITIEMINISTERIET

ISSN 1798-7105 (PDF)
ISBN 978-952-259-703-8 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi