OIKEUSMINISTERIÖ

LAUSUNTO

Lainvalmisteluosasto
LsN Markus Tervonen

9.2.2017

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

LAKIALOITE LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 6 LUVUN 37 §:N MUUTTAMISESTA (LA 105/2016 vp)

Tausta. Ympäristövaliokunta on pyytänyt oikeusministeriöltä selvitystä lakialoitteesta (LA 105/2016 vp) asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi siten, että yhtiökokous voisi taloyhtiön rakennuksen käyttökelpoisuuden parantamiseksi tai yhtiön hallitseman maa-alueen hyödyntämiseksi tehokkaammin päättää taloyhtiön omistaman rakennuksen purkamisesta ja uuden rakennuksen tai rakennuksen osan rakentamisesta sen tilalle yhdeksän kymmenesosan enemmistöllä yhtiökokouksessa annetusta äänistä ja osakkaiden suostumuksista.

Päätöksenteossa vähemmistöön jääneiden osakkaiden suojaamiseksi lakialoitteessa ehdotetaan, että osakkailla on painavien syiden vallitessa oikeus vaatia päätöstä kannattaneilta osakkailta osakkeidensa lunastamista. Lunastuksessa osakkaalla on oikeus saada korvaava asunto tai käypä arvo tällaisen hankkimiseksi. Lunastusmenettelyn toteuttamiseen sovellettaisiin soveltuvin osin osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevia säännöksiä.

Oikeusministeriö toteaa lakialoitteen johdosta seuraavaa.

Yleistä. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös. Käytännössä tämä voi estää yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisen tiivistämisen ja asunto-osakeyhtiöiden kiinteistö- ja rakennuskannan kehittämisen. Purkavaa lisärakentamista koskevien määräenemmistöpäätöksen salliminen on siten tarpeen asunto-osakeyhtiöiden rakennuskannan kehittämiseksi yhteiskunnan kehitystä vastaavasti. Näin edistetään myös hallitusohjelman tavoitteita asuntokannan uudistamisesta, asuntojen kysyntään ja asuntotarpeen muutokseen vastaamisesta sekä asumisen valinnanvapauden lisäämisestä.

Käyntiosoite	Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköpostiosoite
Kasarmikatu 25 HELSINKI	PL 25 00023 VALTIONEUVOSTO	02951 6001	09 1606 7730	oikeusministerio@om.fi

Oikeusministeriössä on laadittu arviomuistio purkavan lisärakentamisen edellyttämistä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista. Lainvalmisteluhankkeen ja erityisesti sen vaikutusarvioinnin tueksi on valtioneuvoston kanslian toimeksiannosta laadittu myös erillinen purkavaa lisärakentamista koskeva selvitys. Arviomuistiosta ja selvityksestä parhaillaan käynnissä oleva laaja lausuntokierros päättyy 31.3.2017.

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset. Purkavan lisärakentamisen hankkeella on toteutuessaan vaikutuksia niin osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asumisoloihin, asuntorahoitukseen kuin asuntojen vakuuskäyttöön. Purkavaan lisärakentamiseen liittyvien mahdollisuuksien hallittu lisääminen edellyttää sitä, että asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumista saatava hyöty jakautuu ennakoitavasti ja oikeudenmukaisesti osakkaiden ja muiden toimijoiden kesken. Toisaalta osakehuoneistojen käytettävyyteen voi liittyä myös sellaisia osakkaille tärkeitä arvoja, joita on vaikea arvioida rahamääräisesti.

Purkavalla lisärakentamisella voidaan vaikuttaa myönteisesti alueiden kehittämiseen ja puuttua taloyhtiöiden korjausvelkaan. Yksittäisen hankkeen kannattavuus koostuu kuitenkin niin useista tekijöistä, että näiden vaikutusten suuruutta on vaikea arvioida ennakolta.

Asunto-osakeyhtiölain muutostarve. Asunto-osakeyhtiölain muuttamisen osalta keskeisiksi jatkovalmistelussa ratkaistaviksi kysymyksiksi on toistaiseksi tunnistettu osakkaiden purkavaa lisärakentamista koskeva tiedontarve, purkavan lisärakentamisen päätökseltä edellytettävä määräenemmistö ja sen laskentatapa sekä uudenlaisten vähemmistönsuojakeinojen (erit. päätöstä vastustaneiden osakkaiden osakkeiden lunastus) tarve. Lainmuutosta valmisteltaessa tulee kiinnittää huomiota myös mm. asunto-osakeyhtiön toimintaan sovellettaviin yleisiin periaatteisiin ja toimivallan jakoon yhtiön hallinnossa, riittävään velkojiensuojaan sekä purkavan lisärakentamisen hankkeen toteuttamiseen liittyviin tehtäviin ja vastuisiin.

Taloyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuva osakkaan hallintaoikeuden suoja ja taloyhtiön liiketoimintariskin ottamista koskevat rajoitukset tullaan erityisesti ottamaan huomioon hankkeen jatkovalmistelussa.

Jatkotoimet ja aikataulu. Tarvittavat asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset on tarkoitus valmistella ja hallituksen esitys antaa eduskunnalle kuluvan hallituskauden aikana. Hankkeen jatkovalmistelun organisoinnista ja tarkemmasta aikataulusta päätetään lausuntokierroksen jälkeen keväällä 2017.