28.11.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Viite: HE 210/2018 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 28 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset

Purkavan uusrakentamisen lakimuutosehdotus mahdollistaisi osaltaan lisä- ja täydennysrakentamista kasvukeskuksissa. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaissa oleva yksimielisyysvaade on liian tiukka ja toiminut käytännössä 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) Vähintään 9/10 osakeomistuksen saavuttaneen oikeus lunastaa vähemmistöosakkeet käypään hintaan, jos yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapito tuottaa osakkaille huomattavaa vahinkoa.
3) Yhtiön selvitystila ja kiinteistön ja rakennuksen luovutus 4/5 määräenemmistöpäätöksin yhtiön rakennuksen ollessa korjauskelvoton. Yhtiön nettovarallisuus jaetaan osakkaille osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Lakimuutosehdotus perustuu pääosiltaan Asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -työryhmän mietintöön ”Asunto-osakeyhtiön purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasti” (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018). Työryhmässä Kiinteistöliittoa edusti päälakimies Jenni Hupli.

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta välttämättömänä purkavan uusrakentamisen mahdollistamiseksi. Lakimuutosehdotus vastaa päälinjoiltaan Kiinteistöliiton lainvalmistelun yhteydessä esittämiä huomautuksia.

Kiinteistöliitto kiinnittää Ympäristövaliokunnan huomiota vielä muutamiin täsmennystarpeisiin. Tarkennusten tekeminen poistaa säännösten ja perustelujen tulkinnanvaraisuutta ja siten on omiaan edesauttamaan hankkeisiin ryhtymistä asunto-osakeyhtiöissä.

Lakimuutosehdotuksen täsmennystarpeet

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä seuraavien muutosten tekemistä lakimuutosehdotukseen tai sen perusteluihin:

1) **Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta (6 luku 40 §) – 1 momentin kohdassa 14 on huomioitava myös kiinteistön tai rakennuksen käyttöoikeuden luovutus. Perusteluja on myös muokattava.**

Lakimuutosehdotus sääntelee purkamista ja uusrakentamista koskevan suunnitelman sisältövaateita. Suunnitelma on erittäin tärkeä osakkaiden oikeusturvaa vahvistava asiakirja ja onkin välttämätöntä, että se on sisällöllisesti riittävän kattava. Suunnitelman sisältövaateissa tulisi huomioida paitsi kiinteistön, rakennuksen tai niiden osan luovutus, myös kiinteistön tai rakennuksen käyttöoikeuden luovutus. Kohta 14 tulisikin muuttaa kuulumaan seuraavasti *(lisäysehdotukset kursiivilla)*:

”Kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan *taikka käyttöoikeuden* luovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan *taikka käyttöoikeutta* koskevan omistuksen ja*/tai* hallinnan järjestämiseksi.”

Vastaava muutos tulisi huomioida myös perusteluissa.

Lakimuutosehdotuksen perustelut kohdan 14 osalta vaativat muiltakin osin täsmennystä. Sivulla 63 oleva ensimmäinen kokonainen kappale jättää avoimeksi sen, milloin kohtaa ylipäänsä sovelletaan. Perustelujen mukaan ”Kohtaa sovelletaan vain silloin, kun yhtiö luovuttaa olemassa olevien osakehuoneistojen kiinteistön tai osan siitä uudelle omistajalle.” Kiinteistöliitto ehdottaa perustelujen muutosta seuraavasti (*lisäysehdotus kursiivilla*): ”Kohtaa sovelletaan vain silloin, kun yhtiö luovuttaa olemassa olevien osakehuoneistojen *sijasta* kiinteistön tai osan siitä uudelle omistajalle.”

Perustelujen samassa kappaleessa oleva pykäläviittaus 38 §:n 1 momentin 1 kohtaan on myös virheellinen. Perusteluissa tulisi viitata 39 §:n 1 momentin 1 kohtaan.

2) Riippumattoman asiantuntijan lausunto (6 luku 41 §) – asiantuntijan riippumattomuutta määrittäviä perusteluja on täsmennettävä

Lakimuutosehdotuksen mukaan yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan purkamista ja uusrakentamista koskeva lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan (s. 65): ”Asiantuntijan on oltava riippumaton suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä hankkeen rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella.”

Muuta määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa ei ole perustelujen kyseisessä kohdassa miltään osin avattu. Epäselvyyksien välttämiseksi perusteluja tulisikin täydentää, esimerkiksi viittauksin kirjanpitolakiin (830.12.1997/1336), jossa määräysvalta ja huomattava vaikutusvalta on määritelty.

3) Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa (42 §) – lunastushinnan maksuaikataulua on muutettava (6. momentti)

Lakiehdotuksen 42 §:n 6 momentin mukaan: ”Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta.”

Maksuvelvoitteen sitomista näin tarkkarajaisesti voidaan pitää epätarkoituksenmukaisena. Lakimuutosehdotus tulisikin tältä osin muuttaa kuulumaan seuraavasti (muutosehdotus *kursiivilla)*: ”Lunastushinta on maksettava kuukauden *kuluessa* tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta.”

4) Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen (43§) – yhtiön toimintavelvoitteiden tulisi käynnistyä vain lunastajan tai vähemmistöosakkaan ilmoituksesta (5. momentti)

Lakimuutosehdotuksen 43 §:n 1. momentin mukaan: ”Sillä, jolla on enemmän kuin 9/10 yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeus lunastaa muiden

osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (vähemmistöosakkeenomistaja) on vastaavasti oikeus vaatia osakkeiden lunastamista."

Lunastusmenettely käynnistyy lakimuutosehdotuksen 5. momentin mukaan siten, että lunastaja ilmoittaa yhtiölle viipymättä lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä ja lakkaamisesta. Tämän jälkeen yhtiö ilmoittaa lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisen tai lakkaamisen rekisteröitäväksi.

Yhtiön ehdotettu toimintavelvollisuus syntyy ehdotuksen mukaan paitsi yhtiön vastaanottamasta ilmoituksesta, myös "kun yhtiö on saanut muuten luotettavan tiedon lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä tai lakkaamisesta".

Lakimuutosehdotus on tältä osin tulkinnanvarainen ja on omiaan lisäämään taloyhtiön vahingonkorvausvastuuseen liittyvää riskiä. Yhtiö voi nimittäin joutua vahingonkorvausvastuuseen vahingosta, joka aiheutuu virheellisin perustein tapahtuneesta ilmoituksesta viranomaiselle.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä 43 §:n 5 momentin muuttamista siten, että yhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa lunastusoikeuden tai -velvollisuuden syntymistä taikka lakkaamista koskeva tieto rekisteröitäväksi vain, kun yhtiö on saanut lunastajalta tai vähemmistöosakkaalta lunastusoikeuden syntymistä tai sen lakkaamista koskevan ilmoituksen.

Kiista lunastusoikeuden edellytysten täyttymisestä tai lunastusprosessista tulee kaikilta osin jättää lunastajan ja vähemmistöosakkaiden väliseksi, viime kädessä oikeudenkäynnillä ratkottavaksi asiaksi. Yhtiön roolin tulee rajoittua lähinnä menettelyyn liittyvien, säädettyjen ilmoitusten tekemiseen viranomaiselle tai säädettyjen osakeluettelomerkintöjen tekoon.

Vähemmistöosakkeiden poislunastamissääntelyn malli tulee osakeyhtiölaista (21.7.2006/624). Huomionarvoista on, että osakeyhtiölain sääntelymalli ei sellaisenaan sovellu aukottomasti asunto-osakeyhtiöympäristöön. Asunto-osakeyhtiölaissa on ensinnäkin vähemmistöosakkaiden asemaa turvaava äänileikkurisäännös, joka suojaa vähemmistöä yhtiökokouspäätöksenteossa merkittävän enemmistön päätösvaltaa vastaan. Samoin asunto-osakeyhtiölain 25 luku sisältää säännökset vaikutusvallan väärinkäyttöön liittyvästä lunastusvelvollisuudesta. Vastaavia vähemmistöä suojaavia säännöksiä ei ole osakeyhtiölaissa.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta lunastukseen liittyvät yhtiön toimet on perusteltua kytkeä lunastajalta tai vähemmistöosakkaalta yhtiölle tulevaan ilmoitukseen.

5) Mitätön yhtiökokouksen päätös (23 luvun 2 §) – kannevaatimusta koskeva kielellinen täsmennys on välttämätön

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

Mitättömyyttä koskevassa säännöksessä oleva termi ”moitekanne” on harhaanjohtava, sillä varsinaisen moitekanteen nostamisesta säädetään eri säädöksessä (23 luvun 1 §).

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

Edellä 6 luvun 38 §:ssä tarkoitettua luovutusta ja selvitystilaa tai 39 §:ssä tarkoitettua purkamista ja uusrakentamista *koskevan päätöksen mitättömyyttä koskevaa kannetta* ei voisi enää nostaa, kun päätöksen tekemisestä on kulunut yli kuusi kuukautta.

6) Riitojen ratkaiseminen: Kiireellisenä käsiteltävät asiat (26 luku 2§) – kiireellisesti tulisi käsitellä myös purkavaan uusrakentamiseen liittyvän yhtiökokouspäätöksen riitautuskanteet (moite- ja mitättömyyskanteet)

Lakiehdotuksen 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 §:n, 19 luvun 15 §:n tai 21 luvun 5 §:n mukaan on rekisteröimisen edellytys, on käsiteltävä kiireellisesti.”

Kiinteistöliitto ehdottaa, että myös purkavan uusrakentamisen ehdotettuihin uusiin keinoihin liittyvän yhtiökokouspäätöksen riitautuskanteet (käytännössä myös 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 purkavan uusrakentamisen hankkeiden läpivientiin olennaisesti vaikuttavien kanteiden käsittely tapahtuvaksi kiireellisinä.

7) Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa (26 luku 2a§) – vastuun oikeudenkäyntikuluista tulisi määräytyä ehdotetun sijasta tavanomaisesti eli oikeudenkäymiskaaren 21 luvun mukaisesti

Lakiehdotuksen mukaan: ”Oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa säädetystä poiketen yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee tämän lain 6 luvun 37 §:n 4 momentissa taikka 38 tai 39 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi eikä tuomioistuin erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.”

Kiinteistöliitto ei kannata lakiehdotusta tältä osin vaan esittää, että oikeudenkäyntikuluvastuut ratkottaisiin tavanomaiseen tapaan oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännösten mukaisesti. Kiinteistöliitto pitää perusteltuna noudattaa oikeudenkäyntikuluvastuun kohdentamisessa pääsääntöä, jonka mukaan jutun hävinnyt osapuoli velvoitetaan korvaamaan voittajan oikeudenkäyntikulut.

Lakimuutosehdotus alentaa oikeudenkäyntien nostamisen kynnystä Kiinteistöliiton käsityksen mukaan tarpeettomasti ja uhkaa lisätä perusteettomaksi katsottavien oikeudenkäyntien määrää.

Ehdotettu 26 luvun 2a § tulisikin kokonaisuudessaan poistaa lakimuutosehdotuksesta.

Muita huomioita

8) Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiuudistuksen vaikutukset huomioitava

Lakiehdotus huoneistotietojärjestelmäksi, sitä koskevaksi voimaanpanolaiksi ja 16 sektorilain muutoksiksi ovat parasta aikaa eduskunnan käsiteltävänä. Huoneistotietojärjestelmäuudistus tuo muutoksia myös asunto-osakeyhtiölakiin. Lakipaketin on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2019 eli samanaikaisesti nyt tarkastelun kohteena olevan, purkavaa uusrakentamista koskevan asunto-osakeyhtiölain muutosehdotuksen kanssa.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön vaikutukset ja muutostarpeet nyt käsillä oleviin lakimuutosehdotuksiin on otettava tarkastelun kohteeksi viivytyksettä.

9) Keskiössä taloudellinen kannattavuus

Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen ehdotetuin tavoin poistaa osaltaan purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen liittyneitä esteitä.

Purkavan uusrakentamisen, samoin kuin lisä- ja täydennysrakentamisen hankkeiden keskiössä on kuitenkin taloudellinen kannattavuus. Tähän voidaan vaikuttaa paitsi sujuvalla, tehokkaalla sekä ennakoitavissa olevalla kaavoitusprosessilla, myös etenkin lisärakennusoikeuden hinnoittelulla sekä kaavan autopaikkavaateilla.

Lisärakennusoikeutta kaavoittamalla kuntiin saadaan lisää asuntoja ja veronmaksajia sekä julkisille palveluille käyttäjiä. Erilaisten lisä- ja täydennysrakentamishankkeiden konkreettiseksi toteutumiseksi on kriittistä, että kasvukeskusten kunnat tekevät vastaantuloja paitsi lisärakennusoikeuden hinnoittelussa, myös pysäköintiä koskevien velvoitteiden määrittelyssä.

Parasta aikaa on käynnissä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmisteluun liittyvä työ, jonka parissa arvioidaan mm. kaavoitusprosessin muutostarpeita.

Rinnan maankäyttö- ja rakennuslain kanssa tarkastelun kohteeksi tulisi ottaa verolainsäädäntö. On tärkeä varmistua esimerkiksi siitä, ettei hankkeisiin liittyvät verovaikutukset nouse käytännössä esteeksi purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutukselle.

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan tarkoituksena ei ole voiton tavoittelu. Erilaisilla lisä- ja täydennysrakentamisen hankkeilla rahoitetaan osaltaan laajamittaisten korjaushankkeiden kustannuksia. Purkava uusrakentaminen voi tarjota teknistaloudellisesti kustannustehokkaan vaihtoehdon peruskorjaukselle ja mahdollistaa asumistarpeita paremmin vastaavan asunnon hankkimisen osakkaille.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
päälakimies, VT