OIKEUSMINISTERIÖ

LAUSUNTO

Lainvalmisteluosasto

14.12.2018 VN/917/2018

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

# HE 210/2018 VP (PURKAVA UUSRAKENTAMINEN) – OIKEUSMINISTERIÖN VASTINE

Oikeusministeriö esittää vastineenaan asiantuntijakuulemisissa esitettyyn seuraavan.

**6 luvun 40 §. Suunnitelma purkavaksi uusrakentamiseksi**

**Kiinteistöliitto** ehdottaa pykälän 1 momentin 14 kohdan täydentämistä siten, että siinä otetaan huomioon myös kiinteistön tai rakennuksen käyttöoikeuden luovutus. Osakkaiden oikeusturvan kannalta tärkeän suunnitelman on oltava sisällöltään riittävän kattava.

**Arvio**: Purkavaan uusrakentamiseen voi lakiehdotuksen 6 luvun 39 §:n mukaan liittyä myös käyttöoikeuden luovutus, mitä ei ole otettu huomioon 6 luvun 40 §:n 1 momentin 14 kohdassa. Lisäksi perusteluiden s. 63 ensimmäisessä kappaleessa on viittausvirhe (38 §:n 1 momentin 1 kohdan sijasta oikea viittaus on 39 §:n 1 momentin 1 kohtaan).

**Ehdotus**: Muutetaan momentin 14 kohta seuraavasti: 14) kiinteistön tai rakennuksen*, niiden osan tai käyttöoikeuden l*uovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan hallinnan ja omistuksen *tai käyttöoikeuden* järjestämiseksi;




| Käyntiosoite | Postiosoite | Puhelin | Faksi | Sähköpostiosoite |
|---|---|---|---|---|
| Eteläesplanadi 10 | PL 25 | 02951 6001 | 09 1606 7730 | oikeusministerio@om.fi |
| HELSINKI | 00023 VALTIONEUVOSTO | | | |

Valiokunnan mietinnön perusteluissa tulisi selventää ja täydentää lainkohdan perusteluita seuraavasti: ”Momentin 14 kohdan mukaan suunnitelmassa on oltava kiinteistön tai rakennuksen, niiden osan tai käyttöoikeuden mahdollisessa luovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön kiinteistön ja rakennuksen omistuksen, käyttöoikeuden ja hallinnan järjestämiseksi. Kohtaa sovelletaan vain silloin, kun yhtiö luovuttaa kokonaan tai osan sellaisesta kiinteistöstä ja rakennuksesta tai niiden käyttöoikeudesta, jolla on olemassa olevia osakashallinnassa olevia osakehuoneistoja.”

**6 luvun 41 §. Riippumattoman asiantuntijan lausunto**

**Finanssialan** mukaan käytännössä hankkeen taloudellisen järkevyyden arviointi jää useimmiten osakkaiden osalta pykälässä säänneltävän riippumattoman asiantuntijan varaan, jolloin asiantuntijoiden pätevyydellä on suuri merkitys.

**Arvio:** Pykälän 1 momentin mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunnon antamiseen tarvitaan ainakin riittävä asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistölainsäädännön, kiinteistöjen, rakennusten ja osakehuoneistojen kunnon ja arvonmäärityksen sekä kiinteistömarkkinoiden kehityksen arvioinnin asiantuntemus. Säännöksen muotoilun taustana on se, että nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon antaja olisi käytännössä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrityksen ja kiinteistömarkkinoiden tuntemuksen osalta perustaisi lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin (pykälän yksityiskohtaiset perustelut HE:n s. 65). Ehdotuksen valmistelussa saatujen tietojen ja valiokunnan kuulemien asiantuntijoiden arvioiden perusteella on uskottavaa, että tällaisia palveluita kehittyy kysynnän myötä.

Käytännössä purkavan uusrakentamisen hankkeet ovat niin yksilöllisiä ja hankkeiden toteutusvaihtoehdot ovat sellaisessa kehitysvaiheessa, että lainsäädännön tasolla ei ole tarkoituksenmukaista säännellä tarkemmin lausunnon antamiseen tarvittavasta asiantuntemuksesta eikä lausunnon sisällöstä.

Näiden hankkeiden toteutuksen suhteen maallikkojohtoisten asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden kannalta on tärkeätä, että asiantuntijan valitsemista, asiantuntijasopimusta ja asiantuntijalausunnon sisältöä koskevat kehittyvät hyvät käytännöt tulevat nopeasti yleiseen tietoon. Tältä osin Kiinteistöalan järjestöt, erityisesti Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto, ovat avainasemassa.

**Ehdotus**: Valiokunnan mietinnön perusteluissa voisi mainita tarpeesta saattaa syntyvät hyvät käytännöt laajasti asunto-osakeyhtiöiden, niiden johdon ja osakkaiden tietoon ja että kiinteistöalan järjestöt ovat tältä osin avainasemassa.

**Kiinteistöliitto ehdottaa**, että asiantuntijan riippumattomuusvaatimuksen perusteluita on täsmennettävä välillisen riippuvuussuhteen aiheuttavan määräysvallan

ja huomattavan vaikutusvallan osalta. Liitto ehdottaa näiltä osin viittausta kirjanpitolakiin (1336/1997), jossa määräysvalta ja vaikutusvalta on määritelty. **Isännöintiliitto** ehdottaa, että asunto-osakeyhtiön ilmoitusvelvollisuuden tulisi koskea vain pykälän 1 momentissa säädettävän ääni- ja omistusosuusrajan (90%) ylittämistä ja alittamista.

**Arvio ja ehdotus**: Valiokunnan mietinnön perusteluissa voidaan selventää välillisen riippuvuussuhteen aiheuttavaa määräysvalta- ja muuta vaikutusvaltasuhdetta siten, että riippuvuussuhde voi olla myös sillä tavoin välillinen, että asiantuntijaksi tarjolla olevalla on asiantuntijatoimeksiannon aikana kirjanpitolaissa (1336/1997) tarkoitettu määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta hankkeen toimeksiantajayhtiöön, sen pääosakkaisiin taikka hankkeen rahoittajiin, rakentajiin tai suunnittelijoihin. Välillinen riippuvuus voi syntyä myös siitä, että asiantuntijaksi tarjolla oleva on sellaisen yhteisön johdossa tai palveluksessa, joka on edellä mainittujen tahojen määräysvallassa tai huomattavassa vaikutusvallassa. Selvyyden vuoksi mietinnön perusteluissa voisi todeta myös sen, että riippumattoman asiantuntijan lausunnon antajan on huolehdittava siitä, että myös hänen lausunnon antamista varten käyttämänsä edellä mainitut alihankkijat ovat vastaavalla tavalla riippumattomia.

**6 luvun 42 §. Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkavassa uusrakentamisessa**

**Kiinteistöliitto ehdottaa** pykälän 6 momentin muuttamista siten, että lunastushinta on maksettava kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta.

**Arvio ja ehdotus**: Korjataan Kiinteistöliiton havaitsema kirjoitusvirhe muuttamalla momentti seuraavasti (muutos kursivoitu):

Lunastushinta on maksettava kuukauden *kuluessa* tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Lunastushinta voidaan tallettaa ja sen maksamisesta voidaan antaa vakuus siten kuin 45 §:ssä säädetään. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin.

**6 luvun 43 §. Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen**

**Kiinteistöliitto ehdottaa** pykälän 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.

**Arvio**: Lunastustilanteen olemassaolo on syytä saattaa vähemmistöosakkaiden ja näiden vakuusvelkojien tietoon. Toisaalta tietoon saattamiseen liittyvät asunto-osakeyhtiön velvollisuudet on määriteltävä siten, että yhtiö voi ne jatkuvasti havaita ilman sellaisia lisätoimia, joista aiheutuu kaikkien osakkaiden maksettavaksi tulevia kustannuksia tai yhtiön johdon vastuun kasvaminen. Tällainen lunastuksen edellytys on yhtiön tietoon tuleva lunastuksen edellytyksenä olevan osakkaan omistus- ja ääniosuuden ylitys tai alitus. Lunastuksen toisena edellytyksenä oleva yhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnon ja kunnossapitokustannusten jatkuva seuranta ei ole sellainen edellytys, jota asunto-osakeyhtiön tulisi ajantasaisesti seurata. Jos lunastaja ja lunastettava ovat erimielisiä viimeksi mainitun edellytyksen täyttymisestä, heidän on viime kädessä saatettava asia oikeudenkäynnissä ratkaistavaksi. Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden osakkaat ja osakkeiden ostajat eivät seuraa yhtiön kaupparekisteritietoja, minkä vuoksi on tarpeen, että lunastusmahdollisuudesta tiedotetaan osakkaille yhtiökokouskutsun mukaisesti ja lunastuksen edellytyksenä oleva äänivallan ja omistuksen keskittyminen mainitaan myös isännöitsijäntodistuksessa.

**Ehdotus**: Pykälän 5 momentti muutettavaksi seuraavasti: Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun *ääni- ja omistusosuuden* täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden *edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täyttyminen ja* lakkaaminen rekisteröitäväksi, *merkittävä tieto osakeluetteloon ja ilmoitettava asiasta osakkeenomistajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan*, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon asiasta. (poisto)

Lisäksi ehdotetaan yhtiön ilmoitusvelvollisuuksille sekä osakeluettelo- ja isännöitsijäntodistusmerkinnöille siirtymäaikaa, jotta velvollisuudet voidaan täyttää kevään 2019 yhtiökokousvalmisteluiden yhteydessä: *Lain 6 luvun 43 §:n 5 momentissa säädettyä yhtiön ilmoitusvelvollisuutta ja velvollisuutta merkitä momentissa tarkoitettu tieto osakeluetteloon sovelletaan 1 heinäkuuta 2019 lähtien. Sama koskee velvollisuutta mainita tieto 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetussa isännöitsijäntodistuksessa.*

Valiokunnan mietinnön perusteluissa voi selvyyden vuoksi todeta edellä arviosta ilmenevän lisäksi, että 5 momenttiin perustuvan ilmoitusvelvollisuutensa täyttämiseksi asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta erikseen seurata 2 momentissa tarkoitetun välillisen omistuksen kehitystä. Mietinnön perusteluissa voi lisäksi todeta, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittava lunastusoikeuden ja –velvollisuuden edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuuden olemassaolosta lain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 7 kohdan perusteella.

**23 luvun 2 §. Mitätön yhtiökokouksen päätös**

Kiinteistöliiton mukaan ehdotetun 2 momentin termi ”moitekanne” on harhaanjohtava, sillä varsinaisen moitekanteen nostamisesta säädetään eri säädöksessä (23 luvun 1 §). Kiinteistöliitto ehdottaa 2 momentin kolmannen virkkeen muuttamista seuraavasti: ”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.”

**Arvio**: Vaikka myös mitättömään päätöksen kohdistuvassa kanteessa on kysymys moitekanteesta lain 23 luvussa tarkoitetussa mielessä, momentin nykyisen toisen virkkeen ja ehdotetun kolmannen virkkeen kirjoitusasu poikkeaa tarpeettomasti esikuvana olleesta OYL 21 luvun 2 §:n 2 momentista. Momentin toinen ja kolmas virke voidaan muuttaa kirjoitusasultaan vastaamaan OYL 21 luvun 2 §:n 2 momentin toista virkettä vastaavasti.

**Ehdotus:** Pykälän 2 momentti voidaan muuttaa seuraavasti (muutos kursivoitu): ”Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. Sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa *kannetta* ei kuitenkaan voida nostaa, kun sulautumisen tai jakautumisen rekisteröimisestä on kulunut yli kuusi kuukautta. Edellä 6 luvun 38 §:ssä tarkoitettua luovutusta ja selvitystilaa tai 39 §:ssä tarkoitettua purkamista ja uusrakentamista *koskevan päätöksen osalta kannetta* ei voida nostaa, kun päätöksen tekemisestä on kulunut yli kuusi kuukautta.”

**26 luvun 2 §. Kiireellisenä käsiteltävät asiat**

**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.

**Arvio:** Voimassa olevan AOYL:n 26 luvun 2 §:n 2 momentin perusteella kaikki asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyyttä koskevat asiat on käsiteltävä kiireellisesti. Kiirehtimisperuste koskee myös purkavaa uusrakentamista tarkoittavan yhtiökokouksen päätöksen moittimista.

Ei aihetta muuttaa ehdotusta.

**26 luvun 2 a §. Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa**

**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.

**Arvio**: Asunto-osakkeiden omistajien erilaiset valmiudet ja tarve päätösvaatimusten soveltamisen arviointiin jokaisen osakehuoneiston kannalta erikseen yhdistettynä (oikeudenkäymiskaaren pääsäännön mukaiseen) oikeudenkäyntikuluriskiin voivat käytännössä nostaa merkittävästi kynnystä moitekanteen nostamiseen (HE s. 29). Ehdotuksen tarkoituksena on madaltaa kynnystä yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen edellä mainittujen osakkaiden osakehuoneistojen arvon ja käytettävyyden kannalta merkittävien päätösten osalta. Sulautumispäätöksen osalta kanteenostomahdollisuus korvaa nykyisen hakemusmenettelyn, johon liittyvistä oikeudenkäyntikuluistaan yhtiö on tähän asti ollut aina vastuussa (HE s. 74).

Lakiehdotuksen mukaan tuomioistuin voisi erityisestä syystä katsoa kohtuulliseksi määrätä kuluvastuusta toisin. Erityisenä syynä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheeton moitekanne tai oikeudenkäynnin pitkittäminen tahallisesti tai huolimattomuudesta esimerkiksi huoneiston hallintaoikeuden säilyttämiseksi mahdollisimman pitkään. Yhtiökokouksen määräenemmistön harkintavaltaan kuuluvat tarkoitusmukaisuuskysymykset eivät ole päteviä perusteita päätöksen moittimiseen, joten kanteen nostaminen tällaisiin perusteisiin vedoten voi lakiehdotuksen mukaan johtaa osakkaan oikeudenkäyntikuluvastuuseen (HE s. 74).

Ei aihetta muuttaa ehdotusta.

V**aikutusten arviointi ja rakennusten korjaamisen kannustimien kehittäminen**

**Museoviraston** mielestä HE:n vaikutusarvio on puutteellinen siltä osin kuin on kysymys vaikutuksista kulttuuriympäristöön. Museoviraston mukaan valmistelussa olisi tullut arvioida sitä, voidaanko vastaavaan tavoitteeseen päästä esimerkiksi rakennusten korjaamista koskevia kannustimia kehittämällä. Valiokunnan kuulemisessa museoviraston edustaja ilmoitti kysyttäessä, että heillä ei ole muutosehdotuksia lakiehdotukseen.

**Arvio**: Lakiehdotus ei vaikuta kulttuuriympäristön suojelua koskevan lainsäädännön soveltamiseen eikä kuntien kaavoituspäätöksiin. Käytännössä purkavan uus-

rakentamisen taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää usein rakennusoikeuden moninkertaistamista ja vähintään korttelikohtaista toteutusta, missä yhteydessä kunta arvioi kattavasti vaikutuksia ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa koko Suomen **asuntorakennuskannasta** (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinrakennusta) **13 % ja asuntokannasta** (yhteensä 2,8 miljoonaa asuntoa) **49 % oli asunto-osakeyhtiössä**. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 28 % rakennuksista ja 29 % asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 % rakennuksista ja 25 % asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa – HE s. 18). Nykyisin kaikki asuinrakennusten omistajat voivat päättää olemassa olevien rakennustensa purkamisesta, kaavamuutoksen ja rakennusluvan hakemisesta yleisten kulttuuriympäristön suojelua koskevien vaatimusten mukaisesti eikä tiedossa ole sellaisia kiireellisiä ongelmia, joita ei voitaisi ratkaista kaavoitusta, rakentamista ja kulttuuriympäristön suojelua koskevaa yleistä lainsäädäntöä kehittämällä (mm. vireillä olevan maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistuksen yhteydessä). Erityisvaatimusten asettaminen asunto-osakeyhtiöille tarkoittaisi käytännössä kansalaisten ja yhteisöjen asettamista eriarvoiseen asemaan.

Käytännössä purkavaa uusrakentamista ei toteuteta kaikkialla. Purkavan uusrakentamisen mahdollisuudet on arvioitu suurimmiksi sellaisten kasvavien kaupunkiseutujen alueilla, jotka on rakennettu hyvien kulkuyhteyksien varrelle alhaisella korttelitehokkuudella. Rakennustavat ja rakennusten elinkaari huomioiden potentiaalisimpia kohteita ovat tyypillisesti 1960—80 -luvuilla rakennetut taloyhtiöiden rakennukset. Lain muutoksen arvioidaan vaikuttavan erityisesti tällaisiin taloyhtiöihin ja niiden osakkeenomistajiin, joilla on yleensä joka tapauksessa lähivuosina edessään laajamittaisia peruskorjaustarpeita (erityisesti linjasaneeraus ja julkisivuremontteja). Ehdotus lisää asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden käytössä olevia peruskorjausten tarkoituksenmukaisia toteutus- ja rahoitusvaihtoehtoja (HE s. 38). Purkavan uusrakentamisen sallimisella odotetaan olevan sellaisia vaikutuksia korjaus- ja lisärakentamiseen, joita ei voida korvata Museoviraston mainitsemilla korjausrakentamisen taloudellisilla kannustimilla (ks. vaikutukset asuntotuotantoon, HE s. 41).

Purkavassa uusrakentamisessa kokonaiset tontit ja korttelit voidaan suunnitella ilman vanhan rakennuksen tai rakennusten asettamia reunaehtoja ja rajoitteita. Olemassa olevien rakennusten säilyttäminen johtaa usein kompromissiin, jossa ei saavuteta parasta mahdollista toiminnallisuutta ja tehokkuutta. Parhaimmat tulokset ovat saavutettavissa usean taloyhtiön yhteishankkeilla, jolloin aluetta tai korttelia voidaan suunnitella yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena. Purkavan

uusrakentamisen hankkeissa on mahdollista toteuttaa hyvän suunnittelun ja kaavoituksen keinoin yhdyskuntarakentamiselle asetettuja yleisiä tavoitteita, kuten elinympäristöjen turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä sekä edistää eri väestöryhmien asumisen edellytyksiä. Samoin voidaan parantaa asuinalueiden elinvoimaisuutta. Uusrakentamisen kautta saavutettava asuntotyyppien vaihtelevuus ja rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus tasapainottavat alueen sosiaalista rakennetta. Alueiden uudistamisella on siten mahdollista lisätä asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua (HE s. 43).

Ei aihetta muuttaa ehdotusta.

**Yhteensovittaminen huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiuudistuksen kanssa**

**Kiinteistöliiton** mukaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön (HE 127/2018) vaikutukset ja muutostarpeet nyt käsillä oleviin lakimuutosehdotuksiin on otettava tarkastelun kohteeksi viivytyksettä.

**Arvio:** Nyt käsiteltävänä olevaan säädösehdotukseen perustuvien kaupparekisterimerkintöjen ja osakeluettelotietojen näkyvyys huoneistotietojärjestelmässä selvitetään huoneistotietojärjestelmän täytäntöönpanon yhteydessä.