

Anu Gustafsson

PURKAVA UUSRAKENTAMINEN JA ASUNTO-
OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSET

Liiketalouden koulutusohjelma
2019

PURKAVA UUSRAKENTAMINEN JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSET

Gustafsson, Anu
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Syyskuu 2019
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 38

Asiasanat: asunto-osakeyhtiölaki, asuminen, rakentaminen

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin, mitä tarkoittaa käsite purkava uusrakentaminen ja minkälaisia vaikutuksia sillä on asunto-osakeyhtiöissä. Eduskunta hyväksyi tammi-kuussa 2019 hallituksen esityksen asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, joka lähti liikkeelle kansanedustaja Mari-Leena Talvitien tekemästä lakialoitteesta. Lain muutoksen lähtökohtana oli helpottaa asunto-osakeyhtiön päätöksenteko vaatimuksia purkavasta uusrakentamisesta.

Opinnäytetyön teoreettisessa osassa käsiteltiin voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia ja siihen 1.3.2019 voimaan tulleita muutoksia. Työn empiirisessä osuudessa tutkittiin purkavaa uusrakentamista yleisesti ja asunto-osakeyhtiölain muutoksista johtuvia vaikutuksia osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Lähteinä käytettiin lain muutoksen taustalla työskennelleen työryhmän tekemiä selvityksiä, asiantuntijalauseuntoja, hallituksen esityksiä, lakia ja oikeuskirjallisuutta.

Purkavan uusrakentamisen tarkoituksena on tulevaisuudessa tiivistää yhdyskuntarakennetta. Se kohdistuu taloteknisesti elinkaarensa loppupäässä oleviin rakennuksiin, joiden korjaustarpeet ovat merkittäviä. Suurten kaupunkien keskeisillä sijainneilla olevat, väljästi rakennetut, hissittömät taloyhtiöt ovat ensisijaisia kohteita purkavaa uusrakentamista suunniteltaessa.

Purkavan uusrakentamisen keskeisenä ajatuksena on, että nykyiset osakkeenomistajat siirtyisivät vanhoina osakkaina uuteen rakennettavaan rakennukseen. Lain muutoksessa on huomioitu osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet sekä päätöstä vastustaneen osakkeenomistajan asema.

Opinnäytetyössä todettiin purkavan uusrakentamisen olevan taloyhtiöille hyvä vaihtoehto mittavan peruskorjauksen sijaan. Se uudistaisi asuntokantaa ja auttaisi suurten kaupunkien kasvavaan asuntotarpeeseen sekä tarjoaisi asunto-osakeyhtiön nykyisille osakkeenomistajille mahdollisuuden muuttaa uuteen rakennettavaan rakennukseen.

RECONSTRUCTION AFTER DEMOLITION AND AMENDMENT OF LIMITED LIABILITY HOUSING COMPANIES ACT

Gustafsson, Anu

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in business administration

September 2019

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 38

Keywords: Limited liability housing companies act, living, building

The purpose of this thesis was to research reconstruction after demolition. What it means and what kind of impacts it produces to housing companies. In January 2019 the Finnish parliament accepted amendment to the Limited liability housing company act. The purpose of the amendment is to facilitate decision-making requirements in housing companies.

The theoretical part of this thesis deals with limited liability housing companies act and amendment to it, which came into effect on march first 2019. In the empirical part of this thesis was research reconstruction after demolition and the effects of the amendment in the act on housing companies and how the amendment effects to shareholder rights and obligations. Demonstration of working party, expert statements, legislation, law-drafting materials, government proposals and legal literature were used as source material.

The main purpose of reconstruction after demolition is to build more densely in the future. Centrally located buildings that are in need of significant structural repairs are the most important targets when planning reconstruction. The plan is that the current shareholders would move into the new building after the reconstruction.

This thesis discovered that reconstruction is a considerable choice to housing companies when they are in need of major renovations. It will remodel housing stocks and it could be a solution for increasing housing shortage in the large cities. It also gives a great possibility to shareholders moving into new buildings after the reconstruction. The amendments consider the shareholders' rights and obligations, the party providing securities and the shareholders' who voted against reconstruction.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Tausta ja tutkimusmenetelmä	5
1.2	Työssä käytetyt käsitteet	7
2	PURKAVA UUSRAKENTAMINEN	9
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI ENNEN MUUTOSTA	12
3.1	Asunto-osakeyhtiö	12
3.2	Yhtiöjärjestys	13
3.3	Hallitus ja isännöitsijä.....	14
3.4	Yhdenvertaisuusperiaate	14
3.5	Kunnossapitovastuu	15
3.6	Lunastuslauseke	15
3.7	Päätöksenteko taloyhtiössä	16
3.8	Osakkeenomistajan oikeussuoja	18
4	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOS	19
4.1	Yhtiökokous ja kokouskutsu.....	20
4.2	Selvitystila.....	21
4.3	Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta.....	22
4.4	Suunnitelma purkavasta uusrakentamisesta ja asiantuntijalausunto.....	24
4.5	Osakkeenomistajan oikeussuoja ja vähemmistöosakkeiden lunastus.....	27
4.6	Asian ratkaiseminen käräjäoikeudessa	29
4.7	Vakuusvelkojat ja ostajat	30
5	LAKIMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	31
5.1	Asiantuntijalausuntoja.....	31
5.2	Vaikutusten arviointi.....	32
6	YHTEENVETO	34
	LÄHTEET.....	37

1 JOHDANTO

1.1 Tausta ja tutkimusmenetelmä

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmassa mainittiin yhtenä aiheena asuntorakentamisen lisääminen. Ohjelman tavoitteena on uudistaa asuntokantaa ja vastata asuntotarpeeseen, lisätä asumisen vapautta ja tasoa nykyvaatimusten mukaiseksi sekä parantaa rakennusalan kilpailua ja luoda rakennusallalle uusia mahdollisuuksia. Hallitus aikoo edistää täydennysrakentamista sekä asuntojen ja tonttien tarjontaa muuttamalla nykyisiä asuntorakentamisen säädöksiä, kuten sujuvoittamalla päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä peruskorjaus- ja täydennysrakentamisessa (Valtioneuvoston julkaisusarja 10/2015, 16, 48-49.)

Asunto-osakeyhtiölain muutos lähti liikkeelle kansanedustaja Mari-Leena Talvitien lakialoitteesta. Hallituksen esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista siten, että asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkamista ja uusrakentamista koskevaa päätöksentekoa helpotetaan turvaamalla kuitenkin osakkaiden asuminen sekä asuntovarallisuuden arvo. Muutoksessa huomioidaan myös vakuudenhaltioiden ja muiden asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet. Hallitus on tehnyt esityksen asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta ja eduskunta on hyväksynyt lain muutokset 18.1.2019. Asunto-osakeyhtiölain muutokset astuvat voimaan 1.3.2019. (HE 210/2018, 1.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, mitä tarkoitetaan käsitteellä purkava uusrakentaminen ja minkälaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiölakiin tehdyillä muutoksilla arvioidaan olevan. Aihe on erittäin ajankohtainen ja sillä katsotaan olevan vaikutuksia muun muassa suurten kaupunkien kasvavaan asuntotarpeeseen. Purkavalla uusrakentamishankkeella halutaan tiivistää yhdyskuntarakennetta ja käyttää kiinteistöille myönnettyjä rakennuslupia entistä tehokkaammin. Purkava uusrakentaminen antaa asunto-osakeyhtiöille uudenlaisen tavan miettiä rakennuksiin tarvittavia korjaustoimenpiteitä perinteisten peruskorjausten rinnalla.

Työ on rajattu käsittelemään asunto-osakeyhtiölaista johtuvien muutosten vaikutusta purkavaan uusrakentamiseen. Työn keskeisimmäksi kysymykseksi nousee purkavan uusrakentamiskäsitteen lisäksi osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet lakimuutosten myötä ja miten muutoksessa on huomioitu vähemmistöosakkaan tai hanketta vastustaneen asema. Työn ulkopuolelle jäävät muut tällaiseen purkavaan uusrakentamiseen vaikuttavat tekijät, kuten maankäyttöä ja rakentamista koskevat mahdolliset kaavamuutokset, rakennusluvut, uuden asunnon kauppa tai hankkeesta aiheutuva verokohtelu.

Olen laillistettu kiinteistönvälittäjä ja työni kiinteistönvälityksessä on edistänyt mielenkiintoani asuntoihin, asumiseen ja uudisrakentamiseen. Alalla ollessani ihmisten kiinnostus uudisrakentamista ja täysin kunnostettuja asuntoja kohtaan kasvoi entisestään. Asunto-osakeyhtiö muotoinen asuminen on suosittua sen helppouden, vastuun jaon sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden kannalta. Usein kerrostaloasunnot sijaitsevat kaupunkien keskeisillä sijainneilla, joka on tänä päivänä yksi tärkeimmistä kriteereistä kaupunkikodin haluavalla ostajalle.

Pyrin kertomaan työssäni mitä purkava uusrakentaminen on ja mitä asunto-osakeyhtiölaissa asiasta säädetään. Pääasiallisena kohderyhmänä toimii lukijat, joilla ei ole aikaisempaa tietoa aiheesta. Mikäli purkava uusrakentaminen lisääntyy tulevaisuudessa, asia tulee mahdollisesti koskettamaan monia osakkeenomistajia. Työstä ilmenee asunto-osakeyhtiölain muutosten tuomat vaikutukset ja niiden arviointi. Arviointi perustuu ennen asunto-osakeyhtiölain muutosten voimaantuloa tehtyihin selvityksiin.

Tutkimusmenetelmänä käytin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Teoriaosuudessa tutkittiin voimassaolevaa asunto-osakeyhtiölakia ja siihen tehtyjä muutoksia. Empiriaosuudessa keskityttiin purkavaan uusrakentamiseen ja asunto-osakeyhtiölain muutosten vaikutusten arviointiin sekä siihen, miten ne vaikuttavat osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Pääasiallisina lähteinä käytin kirjallista materiaalia, kuten aiheesta säädettyä lakia, ja siihen tulleita muutoksia, oikeuskäytäntöä, Valtioneuvoston selvityksiä ja muuta oikeudellista kirjallisuutta.

1.2 Työssä käytetyt käsitteet

Voimassa olevalla asunto-osakeyhtiölailalla (jäljempänä AOYL) tarkoitetaan tässä työssä 1.7.2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia. (22.12.2019/1599). **Asunto-osakeyhtiölain** (jäljempänä AOYL) **muutoksilla** tarkoitetaan tässä työssä 1.3.2019 voimaantulleita asunto-osakeyhtiölakiin tehtyjä muutoksia (8.2.2019/183)

Enemmistö päätöksellä tarkoitetaan yhtiökokouksessa tehtävää päätöstä, jota kannattaa annetuista äänistä yli puolet. **Määräenemmistö päätös** tarkoittaa, että päätöstä kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä. (AOYL 1599/2009 6 luku 26-27 §.)

Hallintaoikeudella tarkoitetaan osakkaan yksinoikeutta hallita ja käyttää huoneistoa. Hallintaoikeus on lähtökohtaisesti katkeamaton ja pysyvä. Ilman osakkaan suostumusta yhtiö ei lähtökohtaisesti saa rajoittaa hallintaoikeutta. Hallintaoikeuden rajoittamisella tarkoitetaan esimerkiksi huoneiston käyttötarkoituksen muuttamista. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2013, 14.)

Huoneiston **Käypä arvo** on huoneistosta saatava hinta, johon vaikuttaa muun muassa huoneiston sijainti, pinta-ala, kunto, varustus ja osakkeenomistajan huoneistossa tekemät muutostyöt. Käyvän arvon määrittelyssä tulee huomioida myös alueella vallitseva asuntomarkkinatilanne ja vastaavanlaisista huoneistoista saadut kauppahinnat. (HE 210/2018, 9.)

Osakeannilla tarkoitetaan jo olemassa olevien tai uusien osakkeiden antamista joko ilman maksua tai maksua vastaan. Osakkeenomistajilla on etuoikeus osakeannissa annettaviin osakkeisiin. Tästä etuoikeudesta voidaan kuitenkin poiketa yhtiöjärjestyksessä. Poikkeus voidaan tehdä, jos asiaan on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy tai osakkeenomistajan etuoikeutetta ei voida noudattaa. Tällainen poikkeus eli **suunnattu osakeanti** on aina maksullinen. (AOYL 1599/2009, 13 luku 1-3 §.)

Purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöissä nykyisen rakennuksen purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista tilalle siten, että nykyisellä osakkeenomistajalla on oikeus saada nykyistä osakkeettaan ja sen tuottamia oikeuksia

ja velvollisuuksia vastaava osake uudesta rakennettavasta rakennuksesta. Purkava uusrakentaminen voi tarkoittaa myös rakennuksen osan purkamista, esimerkiksi rakennuksessa oleva matalampi siipiosa puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, korkeampi osa. (HE 210/2018, 4.)

Selvitystilalla tarkoitetaan itse asunto-osakeyhtiön toiminnan lopettamista. Yhtiön sen hetkinen varallisuus selvitetään ja muutetaan rahaksi, jolla maksetaan yhtiön velkoja. Mahdollinen ylijäämä yhtiön varoista jaetaan osakkeenomistajien kesken. (Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut, 2019.)

Vastikeperusteella tarkoitetaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä perustetta, jolla osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Vastikeperuste muodostuu yleensä huoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän mukaan, tai veden, sähkön ja lämmön kulutuksen mukaan. (AOYL 1599/2009, 3 luku 1 § 1 mom.)

Jos asunto-osakeyhtiössä joku omistaa yli yhdeksän kymmenesosaa kaikista osakkeista, käytetään jäljelle jäävien osakkeiden omistajista nimitystä **vähemmistöosakas**. (AOYL 1599/2009, 6 luku 43 § 1 mom.)

Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan osakkeiden tuottamia, yhdenvertaisia oikeuksia, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei säädetä toisin. Osakkeenomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti eikä sellaista päätöstä voida tehdä, josta olisi etua osakkeenomistajalle jonkun toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Taloyhtiöiden hallussa olevat autopaikat ovat esimerkki tällaisesta yhdenvertaisesta kohtelusta ja niiden jako tapahtuukin lähtökohtaisesti jonotusperiaatteen mukaisesti. (Alinen 2018; AOYL 1599/2009, 1 luku 10 §.)

2 PURKAVA UUSRAKENTAMINEN

Vuoden 2017 lopussa asuntokanta Suomessa oli noin 3 003 000 ja asuntotuotantotarpeen arvio vuoteen 2025 mennessä on noin 620 000-750 000 asuntoyksikköä. joista suurimman tarpeen arvioidaan olevan pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupungeissa, kuten Tampereella, Oulussa ja Turussa. Kaupparekisterissä olevien asunto-osakeyhtiöiden määrä oli 89 713 kesäkuun 2018 lopussa. (Oikeusministeriön mietintöjä ja julkaisuja 16/2018, 17; Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut 2018; Tilastokeskuksen www-sivut 2018.)

Vuonna 2016 asunto-osakeyhtiöiden osuus vuosittaisesta korjaustarpeen määrästä oli arviolta noin 3 miljardia euroa. Asunto-osakeyhtiöitä on korjattu noin 2 miljardin euron edestä. Tämä tarkoittanee, että asunto-osakeyhtiöihin tarvittavista korjauksista osa jää tekemättä ja korjauksen tarve sekä velka kasvaa. Mittavia peruskorjauksia vaativan asunto-osakeyhtiön rakennuksen korjauskulut voivat johtaa tilanteeseen, jossa täysin uuden rakennuksen rakentaminen tulee asunto-osakeyhtiölle sekä sen osakkaille taloudellisesti kannattavammaksi ja tarkoituksenmukaisemmaksi. Edellisen hallituksen hallitusohjelmassa tavoiteltiin täydennysrakentamisen hyödyntämistä sekä nykypäivän asumistarpeet huomioiden myös asumisen laadun parantamista ja alueellista arvon nousua. (HE 210/2018, 25; Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:9, 8; Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018, 21.)

Purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön vanhan rakennuksen purkua ja uuden rakennuksen rakentamista tilalle. Purkavaa uusrakentamista voidaan toteuttaa myös osaan rakennusta, jos rakennuksessa on esimerkiksi erillinen, matala siipirakennus, joka puretaan uuden, korkeamman rakennuksen tieltä. Purkavan uusrakentamisen yksi keskeisimmistä ajatuksista on, että purettavan rakennuksen osakkeenomistajille tarjotaan nykyistä vastaavaa huoneistoa kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen uudesta rakennettavasta rakennuksesta. (HE 210/2018, 4.)

Tällä hetkellä purkava uusrakentaminen on ollut hyvin harvinaista ja hankkeita on toteutettu vain todella huonokuntoisiin asunto-osakeyhtiön rakennuksiin, joista on löy-

tynyt merkittäviä vaurioita. Hankkeita on pidätelty ennen asunto-osakeyhtiölain muutosten voimaantuloa, asunto-osakeyhtiölaissa säädetty yksimielisyysvaatimus, kuin myös hankkeen toteuttamiseen tarvittavan tiedon ja ohjauksen puute. Nykyisin purkava uusrakentamishanke on toteutettu useimmiten siten, että osakkeenomistajat myyvät koko osakekantansa ulkopuoliselle taholle, joka rakentaa tilalle täysin uuden rakennuksen ja perustaa uuden asunto-osakeyhtiön. (HE 210/2018, 21; Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/ 2018, 25).

Purkavalle uusrakentamiselle nähdään parhaat mahdollisuudet sellaisilla suosituilla kasvualueilla, jotka ovat rakennettu 1960-1970 -luvulla. Tuon aikakauden rakennukset ovat usein rakennettu väljästi, niissä on maksimissaan viisi kerrosta ja useasta rakennuksesta puuttuu hissi. Myös rakennusten tekninen käyttöikä velvoittaa taloyhtiöitä miettimään mittavia peruskorjaus toimenpiteitä. Alueen kannattavuuteen vaikuttaa olennaisesti myös hyvät liikenneyhteydet ja toimivat markkinat. (HE 210/2018, 76; Vainio, Lahdenperä & Vares 2018, 10.)

Purkava uusrakentaminen voidaan toteuttaa yhtiökokouksen päätöksellä purkaa vanha rakennus ja rakentaa tilalle uusi rakennus, jolloin asunto-osakeyhtiö vastaa uuden rakentamisesta. Tässä tapauksessa hanke toteutetaan yhtiöjärjestyksen muuttamisella ja suunnatulla osakeannilla, jossa anti suunnataan sovituille rakennusliikkeelle. Tällöin osakkeenomistajan oikeus uuteen osakehuoneistoon perustuu asunto-osakeyhtiölakiin. Purkavan uusrakentamisen edellytyksistä tarkemmin jäljempänä kappaleessa 4.3. (Vahtera 2019.)

Vaihtoehtona on myös tehdä yhtiökokouksessa päätös luovuttaa yhtiön kiinteistö, rakennus tai niiden käyttöoikeus purkavaa uusrakentamista varten ulkopuoliselle taholle. Tämä tarkoittaa, että asunto-osakeyhtiö luovuttaa ulkopuoliselle taholle joko koko kiinteistön tai sen osan ja saa siitä rahallisen korvauksen. Yleensä koko kiinteistön luovuttaminen johtaa koko yhtiön purkamiseen ja tällöin osakkeenomistajilla on oikeus osuuteensa yhtiön netto-omaisuudesta. Tässä tapauksessa nykyisen osakkeenomistajan oikeus uuteen osakehuoneistoon perustuu luovutuksen saajan kanssa tehtyyn sopimukseen. Asunto-osakeyhtiön selvitystilaa ja yhtiön kiinteistön tai sen käyt-

töoikeuden tai rakennuksen luovuttamista käsitellään tarkemmin jäljempänä kappaleessa 4.2. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2015, 43; HE 210/2018, 4; Vahtera 2019.)

Purkava uusrakentaminen voidaan edelleen toteuttaa myös siten, että koko yhtiön osakekanta myydään ulkopuoliselle taholle. Tällöin yhtiön omistaja voi itse päättää kaikesta purkamiseen ja uudelleen rakentamista koskevista seikoista. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jokainen osakkeenomistaja myy osakkeensa ja luopuu hallintaoikeudestaan eikä asunto-osakeyhtiölakiin tehdyt muutokset tässä tapauksessa kosketa nykyistä osakkeenomistajaa eikä rakentajaa. (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018, 40.)

Purkevassa uusrakentamishankkeessa on monta eri vaihetta ja sen kesto suunnittelusta uusien asuntojen valmistumiseen arvioidaan kestävän noin 3-5 vuotta. Hankkeet poikkeavat toisistaan, mutta jo valmistuneiden hankkeiden pohjalta on muodostunut yhteinen perusrunko, jota voidaan käyttää purkavan uusrakentamishankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Hanke käsittää ainakin esisuunnittelu-, ja hankesuunnitteluvaiheen, sekä toteutuksen valmistelun- ja rakentamisvaiheen. Hankkeen aikana tehtäviin yhtiökokouksen päätöksiin säädetään laissa erilaisia päätösvaatimuksia. Tällaisia ovat jo esimerkiksi enemmistöpäätös ja määräenemmistöpäätös, joita käsitellen tarkemmin kappaleessa 3.6. (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018, 29.)

Esisuunnitteluvaiheessa arvioidaan taloyhtiön tulevia korjaustarpeita ja kustannuksia. Mikäli korjaustarpeita on syntynyt huomattava määrä, voi purkava uusrakentaminen nousta kannattavaksi vaihtoehdoksi mittavan saneerauksen ohelle. Esisuunnitteluvaihe ei vaadi yhtiökokoukselta päätöstä vaan se voidaan tehdä hallituksen ja isännöitsijän toimesta. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016, 39-41.)

Yhtiökokous voi enemmistö päätöksellä päättää hankesuunnittelun aloittamisesta, jos purkava uusrakentaminen nähdään esisuunnitteluvaiheesta saatujen tietojen perusteella hyväksi vaihtoehdoksi. Asunto-osakeyhtiölain muutosten tultua voimaan hankesuunnitteluvaiheen ja sitä seuraavan toteutumisvaiheen tulee sisältää laajakantoinen suunnitelma purkavasta uusrakentamis hankkeesta, jonka perusteella voidaan tehdä

4/5 määräenemmistö päätös hankkeen varsinaisesta aloittamisesta. Näistä kerron jäljempänä kappaleessa 4.3. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016, 42-43.)

Rakentamisvaihe käsittää vanhan rakennuksen purkamisen ja uuden rakennuksen rakentamisen. Vanhoille osakkeenomistajille luovutetaan heille jo aikaisemmin uudesta rakennuksesta osoitetut asunnot ja loput myydään uusille asukkaille. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016, 39.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI ENNEN MUUTOSTA

3.1 Asunto-osakeyhtiö

Yhtiöjärjestyksessä on määrätty asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta hallita ja omistaa sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on asuinkäytössä. Asunto-osakeyhtiön toiminnan päätarkoituksena voidaan pitää kiinteistön rakentamista, kunnon ylläpitoa sekä osakkaiden asumistarpeista huolehtimista. Myös rakennuksen ja kiinteistön kehittäminen sen mukaan, mitä asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määrätään ja yhtiökokouksessa päätetään, kuuluu osaksi asunto-osakeyhtiön tarkoitusta. (AOYL 1599/2009, 1 luku 2 § 1 mom.; Furuholm ym. 2015, 175.)

Asunto-osakeyhtiössä vallitsee demokratia ja asioista päätetään yhdessä. Yhtiötä koskevalla sääntelyllä halutaan rajata yhtiön riskinottomahdollisuuksia ja täten turvata osakkaiden hallintaoikeuden säilyminen. Asunto-osakeyhtiöissä ei voida ilman kaikkien osakkeanomistajien suostumusta harjoittaa sellaista toimintaa, jonka riskit ovat verrattavissa elinkeinotoiminnasta syntyviin riskeihin. Asunto-osakeyhtiö saa kuitenkin vuokrata yhtiön omistuksessa olevia liikehuoneistoja tai muita tiloja, kuten esimerkiksi autotalleja. Näiden toimien voidaan katsoa kuuluvan asuntoyhtiön kiinteistön ylläpitoon. (Grass, Heino, Koskela, Kaivanto & Kulomäki 2010, 19; HE 210/2018, 4; Sillanpää & Vahtera 2011, 24.)

Asunto-osakeyhtiössä kaikki osakkeet antavat samanlaiset oikeudet, jos laissa tai yhtiöjärjestyksessä ei säädetä toisin. Osaketta voidaan pitää osuutena yhtiöstä, jossa jokainen osake antaa joko yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa hallintaoikeuden yhtiöjärjestyksessä määrättyyn huoneistoon. (AOYL 1599/2009, 2 luku 1 §; Jauhiainen ym. 2013, 65.)

Osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia voidaan käyttää vasta, kun uudesta omistajasta on tehty merkintä osakeluetteloon tai hän on muulla tavoin tehnyt selvityksen omistukseensa tulleista yhtiön osakkeista. Yleisin tapa on antaa isännöitsijälle kopio kauppakirjasta ja maksetusta varainsiirtovedosta, josta voidaan todeta omistusoikeuden muuttuneen. (AOYL 1599/2009, 2 luku 2 § 1 mom.)

Osakkeen omistuksesta seuraa sekä oikeuksia että velvollisuuksia. Oikeutena on muun muassa hallita huoneistoa sekä osallistua yhtiökokoukseen. Pääasiallisena velvollisuutena on vastikkeenmaksu. Osakkeenomistajan on myös hoidettava huoneistoaan huolella sekä pitää huoneiston sisäosat kunnossa. (Jauhiainen ym. 2013, 65-66.)

3.2 Yhtiöjärjestys

Jo asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa laaditaan yhtiöjärjestys, joka on tehty asunto-osakeyhtiölain säännöksiä noudattaen. Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiölain rinnalla merkittävin asiakirja, joka yhtiön hallintoa säätelee. Laissa on säädetty yhtiöjärjestyksessä mainittavasta vähimmäissisällöstä kuten yhtiön toiminimestä ja kotipaikasta, yhtiön hallinnassa olevien osakkeiden sijainnista rakennuksessa, huoneistojen koosta ja käyttötarkoituksesta sekä vastikkeen maksun perusteista. Yhtiöjärjestykseen voidaan sisällyttää myös asunto-osakeyhtiölain pääsäännöstä poikkeavia määräyksiä, koskien esimerkiksi kunnossapitovastuun jakautumista ja yhtiökokousmenettelyä. (AOYL 1599/2009, 1 luku 13 §; Furuholm ym. 2015, 75, 84.)

3.3 Hallitus ja isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiön pakollinen toimielin on hallitus. Hallitus toimii yhtiön edustajana ja heidän päätehtävänsä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä rakennusten ja kiinteistön yleisestä kunnossapidosta. Yleensä asunto-osakeyhtiöllä on myös isännöitsijä. Isännöitsijästä voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä ja päättää yhtiökokouksessa. Isännöitsijän päätehtävä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja hallituksen ohella myös rakennusten ja kiinteistön kunnossapidosta. (AOYL 1599/2009, 7 luku 2 § 1 mom. ja 17 § 1 mom.; Sillanpää & Vahtera 2010, 206.)

Isännöitsijällä on velvollisuus antaa isännöitsijäntodistus pyynnöstä osakkeenomistajalle, välitysliikkeelle, jolla on voimassa oleva vuokraus-, tai myyntitoimeksianto tai sellaiselle taholle, joka on saanut osakkeet pantiksi. Jokaisella osakehuoneistolla on oma, yksilöity isännöitsijäntodistus, josta selviää huoneiston tietojen lisäksi muun muassa yhtiön taloudellinen tila, tieto rakennuksiin tehdyistä, suunnitteilla ja tiedossa olevista remonteista, ja yleensä myös selvitys vastikkeen tai muun lainan maksusta. Tällainen muu laina voi olla esimerkiksi taloyhtiön nostama laina jotain peruskorjausurakkaa varten, joka sitten maksetaan yhtiön kautta takaisin pankille kertamaksuna tai kuukausittain niin kutsuttuna rahoitusvastikkeena. (AOYL 1599/2009, 7 luku 27§.)

3.4 Yhdenvertaisuusperiaate

Osakkeenomistajat ovat yhdenvertaisia. Kaikki yhtiön osakkeet antavat yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Jokaisen osakkaan yhdenvertainen kohtelu on asunto-osakeyhtiölain yksi tärkeimmistä periaatteista. Tällä halutaan turvata vähemmistöosakkaiden asema ja estää enemmistöosakkaiden suosiminen. Yhdenvertaisuusperiaatteen merkitys korostuu muun muassa sellaisissa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä tehtävissä toteutettavissa muutoksissa, jotka koskevat asunto-osakeyhtiön perusparannusta, uudistusta tai muita muutostöitä. Osakkeenomistajan tulee luottaa siihen, että sellaisia muutoksia ei tehdä, jotka tuottavat toisille osakkaille epäoikeutettuja etuja. (AOYL 1599/2009, 1 luku 10 §; Furuholm ym. 2015, 53, 61; Grass ym. 2010, 23.)

3.5 Kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuu jakautuu asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluu huoneiston sisäosat. Niistä tulee huolehtia siten, että yhtiön vastuulla olevien osakehuoneistojen, kiinteistön tai rakennuksen osat eivät mene rikki. Yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu rakennuksen perusjärjestelmät, kuten vesi-, ja viemäri-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmä sekä osahuoneistojen rakenteet ja eristeet. Taloyhtiöön tehtävistä remonteista tai muista kunnossapitotöistä tehdään päätöksiä yleensä yhtiökokouksessa. (AOYL 1599/2009, 4 luku 1-2 §.)

3.6 Lunastuslauseke

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä saattaa olla lunastuslauseke. Lunastuslausekkeella tarkoitetaan yhtiön, osakkeenomistajan tai muun henkilön oikeutta lunastaa yhtiön osakkeita, joiden omistusoikeus on siirtymässä yhtiöön kuulumattomalle henkilölle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos joku osakkeenomistaja on myynyt huoneistonsa, on yhtiöllä tai yhtiöön kuuluvalla osakkeenomistajalla oikeus lunastaa osakkeet siihen käypään arvoon, jolla yhtiön ulkopuolinen ostaja on ne ostanut. (AOYL 1599/2009 2 luku 5 § 1 mom.)

Hallituksella on velvollisuus ilmoittaa lunastuksen alkamisesta niille, joilla on oikeus lunastaa osakkeet. Ilmoitus on tehtävä kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus saa tiedon osakkeiden siirtymisestä. Lunastusvaatimus esitetään yhtiölle. Jos lunastajana on yhtiö, lunastusvaatimus tehdään osakkeen saajalle eli ostajalle. Etuoikeus lunastamiseen on yhtiöllä. Lunastajia voi joskus olla myös useita ja silloin hallitus ratkaisee etuoikeusjärjestyksen lunastamiseen arvalla. Lunastajan on esitettävä lunastusvaatimus kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut tiedon osakkeiden siirtymisestä. Aikaa lunastushinnan maksamiseen on kaksi viikkoa lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päättymisestä. (AOYL 1599/2009 2 luku 5 § 2 mom. 5-7 k.)

Nykyisin lunastuslauseketta harvemmin näkee käytettävän uusissa taloyhtiöissä ja useampien vanhojen taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksestä se on poistettu. Menettely on

ostajallekin raskas, koska asuntokauppa toteutetaan kokonaisuudessaan, mutta uuteen kotiin muuttaminen on epävarmaa, kunnes lunastusmenettelyn määräajat ovat umpeutuneet.

3.7 Päätöksenteko taloyhtiössä

Asunto-osakeyhtiössä toimivalta on yhtiökokouksella. Yhtiökokouksessa päätetään muun muassa lisärakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten peruskorjauksesta sekä kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta tai hankkimisesta. (AOYL 1599/2009, 6 luku 2 § 1 mom.)

Yhtiökokouksella on oma sääntelynsä laissa. Lain sääntelyn tarkoituksena on selvittää osakkeenomistajien rehellinen mielipide käsiteltävästä asiasta sekä yhtiön edun mukaisen enemmistöpäätöksen tekeminen vähemmistöosakkaiden oikeuksia loukkamatta. (Jauhiainen ym. 2013, 289.)

Yhtiökokouksessa voidaan päättää vain sellaisista asioista, jotka ovat olleet osakkeenomistajan tiedossa tai jotka ovat yhtiöjärjestyksen mukaan käsiteltävä. Kokouskutsu, josta ilmenee kokouksessa käsiteltävät asiat, on annettava tiedoksi vähintään 2 viikkoa ennen varsinaista kokousta. Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat tulee mainita kokouskutsussa selkeästi. Asiaa ei saa esittää puutteellisesti, sekavasti tai harhaanjohtavasti. Osakkeenomistajan on ymmärrettävä, mistä asioista kokouksessa saatetaan tehdä päätöksiä. (AOYL 1599/2009, 6 luku 12 § 1 mom. ja 19 § 1 mom. 20 § 1 mom.; Jauhiainen ym. 2013, 339.)

Päätösvalta yhtiökokouksessa on osakkeenomistajalla ja jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen joko itse tai edustettuna. Osakkeenomistajan edustajalla on oltava valtakirja tai hänen tulee muulla tavoin näyttää toteen edustuskelpoisuutensa. Osakkeenomistajan tärkein ja oikeastaan ainoa keino vaikuttaa taloyhtiön asioihin on osallistua yhtiökokoukseen ja päätöksentekoon. (AOYL 1599/2009, 6 luku 7-8 §; Jauhiainen ym. 2013, 295).

Pääsääntönä on, että yksi osake tuottaa aina yhden äänen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä äänimäärästä myös siten, että koko osakeryhmä tuottaa vain yhden äänen. Asunto-osakeyhtiölaissa pääsääntönä on, että äänimäärää voidaan rajoittaa siten, että yhdellä osakkaalla ei voi olla enempää kuin viidesosa kokouksessa edustettuna olevien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Tästä pääsäännöstä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä. Äänimäärän rajoittamisella halutaan huomioida mahdollisimman monen eri osakkeenomistajan edut. (AOYL 1599/2009, 6 luku 13 §; Sillanpää & Vahtera 2011, 136.)

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään enemmistöpäätöksellä, määräenemmistöpäätöksellä, tai yksimielisellä päätöksellä, jonka lisäksi tarvitaan jokaisen osakkeenomistajan suostumus. Enemmistöpäätös tarkoittaa, että ehdotusta kannattaa yli puolet annetuista äänistä. Määräenemmistöpäätös tarkoittaa että 2/3-osan annetuista äänistä tulee kannattaa ehdotusta. Yksimieliseen päätökseen vaaditaan jokaisen osakkaan suostumus, eli myös niiden, jotka ei ole ottaneet osaa yhtiökokoukseen. (AOYL 1599/2009, 6 luku 37 § 1 mom. 1 k.)

Esimerkiksi kunnossapidosta tehdään päätöksiä enemmistöpäätöksellä. Kunnossapidolla tarkoitetaan rakennuksen tehtäviä korjauksia, jotka saattavat rakennuksen sen alkuperäiselle tasolle tai sille tasolle, jolle voimassa olevat viranomaismääräykset vaativat. Tällaisia kunnossapitotoimia voi olla esimerkiksi ikkunoiden uusiminen tai yhtiön energiansäästöön vaikuttava maalämmön asennus. Määräenemmistö päätös tarvitaan muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja suunnatusta osakeannista päättämiseen. (AOYL 1599/2009, 6 luku 27 § 2 mom. 1-2 k.; HE 210/2018; Jauhiainen ym. 2013, 400)

Jos yhtiökokouksessa päätetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että on tarkoitus muuttaa sellaisia asioita, jotka vaikuttavat osakkaan hallintaoikeuteen, huoneiston käyttötarkoitukseen, tai osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämiseen, on yhtiökokouksen saatava määräenemmistön lisäksi jokaisen osakkaan suostumus asiaan. Ennen lain muutosten voimaantuloa päätös purkavasta uusrakentamisesta ja yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta vaati määräenemmistön lisäksi jokaisen osakkaan suostumuksen. Myös taloyhtiön liiketoiminta-

riskin ottaminen vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen. Yhdenvertaisuudesta poikkeavia päätöksiä ei voida yhtiökokouksessa tehdä, vaan suostumus tulee pyytää siltä osakkeenomistajalta, jonka kustannuksella yhdenvertaisuusperiaatteesta poiketaan. (AOYL 1599/2009, 6 luku 28 § 1 mom. ja 35 §.)

3.8 Osakkeenomistajan oikeussuoja

Osakkeenomistajalla on oikeus moittia yhtiökokouksen tekemää päätöstä, jos päätös on tehty vastoin asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Kanne asiasta on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa päätöksen teosta tai päätöksen katsotaan olevan pätevä (AOYL 1599/2009, 23 luku 1 §.)

Yhtiökokouksen päätös voi olla mitätön. Päätös ei ole pätevä, jos kokouskutsua koskevia säännöksiä ei ole noudatettu tai koko kokouskutsua ei ole toimitettu määrätyssä ajassa. Päätös voidaan mitätöidä myös, jos on tehty sellainen päätös, jota lain mukaan ei olisi voitu tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella tai päätös, johon vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus, sitä saamatta. Päätös ei myöskään saa olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Osakkeenomistajalla, hallituksella tai sen jäsenellä sekä isännöitsijällä on oikeus nostaa kanne yhtiökokouksen mitättömän päätöksen vahvistamiseksi. (AOYL 1599/2009, 23 luku 2 §)

Osakkeenomistajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jos esimerkiksi yhtiö, hallituksen jäsen tai isännöitsijä on tahallaan tai huolimattomuuttaan aiheuttanut lakia tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä rikkomalla vahinkoa osakkeenomistajalle. (AOYL 1599/2009, 24 luku 1 § ja 6 §.)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOS

Säädöshanke sai alkunsa kansanedustaja Mari Talvitien tekemästä lakialoitteesta, joka sai kannatusta yli 100 muun kansanedustajan verran. Hankkeen valmistelu alkoi syksyllä 2016. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta julkaisi marraskuussa 2016 selvityksen purkavan lisärakentamisen vaikutuksista, mahdollisuuksista ja keinoista asunto-osakeyhtiölle. Oikeusministeriö asetti syksyllä 2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi. Työryhmä koostui eri alojen asiantuntijoista. Edustettuna oli muun muassa Suomen Isännöintiliitto ry., Suomen Kiinteistöliitto ry., Finanssiala ry. ja Talonrakennusteollisuus ry. Työryhmän tarkoituksena oli valmistella ehdotus, jossa asunto-osakeyhtiölakia muutettaisiin siten, että asuin-, liike ja muita tiloja koskevan sääntelyn osalta voisi asunto-osakeyhtiö päättää purkavasta lisärakentamisesta määräenemmistö päätöksellä. Ehdotuksen tulisi helpottaa purkavaa uusrakentamista kuitenkin siten, että nykyisen osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo sekä muut osakkeiden tuottamat oikeudet pysyvät ennallaan. (Eduskunnan www-sivut 2019; Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018, 9.)

Työryhmän selvitys julkaistiin keväällä 2018. Kesällä 2018 aiheesta järjestettiin lausuntokierros. Lausuntoa pyydettiin noin 80 eri taholta, joista 23 vastasi lausuntoon. Enemmistö vastanneista kannatti työryhmän selvitystä ja katsoi, että siinä on ymmärretty asunto-osakeyhtiölain sääntelyn nykytila sekä edellytykset kehittämiselle. Merkittävimmät muutosehdotukset koskevat asunto-osakeyhtiölain 6. lukua, jossa säädetään asunto-osakeyhtiötä koskevasta yhtiökokousmenettelystä. Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettiin eduskunnalle syksyllä 2018. Asiaa käsiteltiin eduskunnassa kahteen otteeseen vuoden 2019 alussa ja eduskunta hyväksyi lain asunto-osakeyhtiön muuttamisesta 25.1.2019. Laki astui voimaan 1.3.2019. (Eduskunnan www-sivut, 2019; Oikeusministeriön www-sivut, 2019.)

4.1 Yhtiökokous ja kokouskutsu

Voimassa olevaa lakia muutettiin kokouskutsun sisältövaatimusten osalta. Kokouskutsussa, jossa käsiteltävänä asiana on selvitystila tai yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen tai purkavaa uudisrakentamista koskeva asia, kehotetaan osakkaita selvittämään ennen päätöksentekoa omalta osaltaan mahdolliset veroseuraamukset ja osakkeiden soveltuvuus velan vakuutena. (AOYL 183/2019, 6 luku 19 § 3 mom.; HE 210/2018, 46.)

Kokouskutsun toimituksen määräaikaa pidennettiin, jos asia koskee selvitystilaa tai yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista tai purkavaa uusrakentamista. Kokouskutsu tulisi toimittaa aikaisintaan neljä kuukautta aikaisemmin ja viimeistään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Tämä säännös koskee ainoistaan lopullista päätöksen tekoa esimerkiksi purkavasta uusrakentamisesta. Suunnitellua koskevat päätökset tehtäisiin edelleen voimassa olevan lain 6 luvun 20 §1 momentin mukaan eli kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta. (AOYL 183/2019, 6 luku 20 § 4 mom.; HE 210/2018, 46.)

Esityksessä on huomioitu myös mahdolliset velkojat. Velkojien suojaksi on säädetty poikkeus lain pääsääntöön. Yhtiökokouskutsu, joka koskee selvitystilaa tai yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista tai purkavaa uusrakentamista, tulisi ilmoittaa rekisteröitäväksi myös kaupparekisteriin. Näin yhtiön ja osakkeenomistajan mahdolliset velkojat ja vakuuden antajat saavat hyvissä ajoin tiedon yhtiössä tehtävistä päätöksistä. (AOYL 183/2019, 6 luku 20 § 4 mom.; HE 210/2018, 46.)

Muutosten katsotaan olevan tarpeen, koska tällaisilla kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevilla päätöksillä saattaa olla huomattavia, kauas kantoisia vaikutuksia osakehuoneiston käyttöön ja osakkeiden tuottamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin. (HE 210/2018, 46.)

Kokousasiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä on lisätty oma säädös, joka koskee selvitystilaan tai yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista tai purkavaa uusrakentamista päättävän yhtiökokouksen kokousasiakirjoja. Kokousasiakirjat tulisi lähettää osakkeenomistajille ja niiden tulisi olla nähtävänä yhtiökokouskutsussa mainitussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Myös velkojilla olisi oikeus saada kokousasiakirjat nähtäville pyydettyä, kohtuullista maksua vastaan. (AOYL 183/2019, 6 luku 22 § 3-4 mom.; HE 210/2018, 47.)

4.2 Selvitystila

Asunto-osakeyhtiössä saattaa tulla vastaan tilanne, jossa yhtiö joudutaan asettamaan selvitystilaan ja miettimään yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden ja rakennusten luovuttamista. Asunto-osakeyhtiön selvitystila tarkoittaa käytännössä itse taloyhtiön purkamista. Tämä edellyttää, että yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajalle huomattavaa vahinkoa huoneiston käytettävyyteen ja sen käypään arvoon. Tällainen tilanne voi syntyä, jos esimerkiksi yhtiön vakuuttamaton huoneisto tai rakennus tuhoutuu ja korjauskustannukset nousevat suuremmiksi kuin korjatun tilan käypä arvo. (HE 24/2009, 150; Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut, 2019.)

Ennen asunto-osakeyhtiön lain muutosten voimaantuloa yhtiön selvitystilaan asettamisen päätöksentekoon vaadittiin 4/5 yhtiön kaikista osakkeista. Päätösvaatimusta kuitenkin helpotettiin siten, että tarvittava 4/5 äänimäärä lasketaan yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annettavista äänistä. (Vahtera, 2019.)

Päätösvaatimusten helpottamiselle on kuitenkin laissa säädetty edellytyksiä. Asunto-osakeyhtiö on määriteltävä korjauskelvottomaksi ja todettava yhtiön toiminnan jatkamisen aiheuttavan huomattavaa, taloudellista ja huoneiston käyttötarkoitukseen vaikuttavaa, vahinkoa osakkeenomistajille. Purettavan yhtiön netto-omaisuus tulee jakaa osakkeenomistajien kesken yhdenvertaisuusperiaate huomioiden. Kaikki osakkeenomistajat saavat suhteessa omien osakkeidensa käyvän arvon mukaisen yhtäläisen osuuden yhtiön netto-omaisuudesta. Näillä vaatimuksilla pyritään säilyttämään osakkeenomistajan omistuksen arvo, yhdenvertainen kohtelu ja yhtiön varojen saaminen

osakkaiden käyttöön mahdollisimman nopeasti. (AOYL 183/2019, 6 luku 38 § 1 mom.; HE 210/2018, 48.)

Ennen päätöstä selvitystilasta ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden luovutuksesta on tehtävä kattava ehdotus, jotta osakkeenomistajalla on tiedossa kaikki mahdolliset seikat, joihin päätös tulee vaikuttamaan. Osakkeenomistajan kannalta olennaista on hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksun päättymisajankohta, huoneistojen käypä arvo sekä purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperuste ja maksuajankohta, jotka tulee arvioida ehdotukseen. Ehdotukseen on sisällytettävä myös luovutusehdot, luovutuksen saajan tiedot yksilöitynä sekä selvitystilän alkamispäivä. Muita ehdotuksessa tarvittavia tietoja ovat yhtiön kunnossapitotarpeen selvitys seuraavalta kymmeneltä vuodelta, selvitystilän vaikutus yhtiön verotukseen ja kiinteistön arvoon vaikuttavat seikat, kuten kaavoitus ja rakennusoikeus. (AOYL 183/2019, 6 luku 38 § 1 mom. 1-8 k.)

Päätösehdotuksen valmistuttua yhtiön on lausutettava ehdotus nimeämällään riippumattomalla asiantuntijalla, joka arvioi, onko ehdotuksen sisältö riittävä. Arvioissa on huomioitava täyttyvätkö ehdotuksessa ne edellytykset, joilla selvitystilasta voidaan päättää 4/5 määräenemmistöllä ja onko kiinteistön ja osakehuoneistojen käypien arvojen arviointiin ollut riittävät ja oikeat tiedot. Riippumatonta asiantuntijaa käsittelen laajemmin kappaleessa 4.4. (AOYL 183/2019, 6 luku 38 § 2 mom.)

4.3 Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta

Voimassa olevassa laissa ei ollut ennen lain muutosten voimaantuloa huomioitu sellaista vaihtoehtoa, jossa osakkeenomistajalla olisi oikeus uuteen osakehuoneistoon peruskorjattavassa tai täysin uudessa rakennettavassa rakennuksessa, aiemmat oikeudet säilyttäen. Tällaisia osakkeenomistajan oikeuksia ovat muun muassa hallintaoikeus, vastikeperuste ja yhdenvertaisuusperiaate. Hallituksen esityksessä ehdotetaan lisättäväksi asuntoyhtiölain 6. lukuun 39§, jossa säädetään päätöksen tekoon vaadittavista toimenpiteistä koskien purkavaa uusrakentamista. (HE 210/2018, 53.)

Pykälä sisältää säädöksen purkavan uusrakentamisen päätöksenteosta 4/5 määräenemmistöpäätöksellä. Vaatimuksena on osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien säilyminen ennallaan. Purkava uusrakentaminen voi koskea myös vain osaa osakkeenomistajista. Tällainen tulee kyseeseen silloin kun rakennuksesta vain osa halutaan purkaa uuden rakennuksen tieltä. Tällaisissa tilanteissa 4/5 määräenemmistövaatimus ja päätöksen sisältöön vaikuttavat vaatimukset koskevat hankkeen kohteena olevia osakehuoneistoja. Tältä osin äänestyksessä huomioidaan vain hankkeeseen kuuluvien osakkeenomistajien antamat äänet. (HE 210/2018, 56-57.)

Osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien säilyminen ennallaan tarkoittaa, että päätöksenteko hetkellä osakkeenomistaja saa ainakin nykyistä, hallinnassaan olevaa huoneistoa vastaavan osakehuoneiston uudesta rakennuksesta. Vastaavanlaiseksi huoneistoksi katsotaan pinta-alaltaan, huoneiden lukumäärältään ja käyttötarkoitukseltaan vastaavanlainen huoneisto. Myös yhtiöjärjestykseen merkityt huoneistoon kuuluvat muut tilat, huoneiston muunneltavuus, ja varustelun tulee vastata vanhaa huoneistoa, kun taas huoneiston sijainnin, tilavuuden ja ikkuna-alan tulee olla mahdollisimman samankaltaiset, kun vanhassa huoneistossa. Näistä voidaan poiketa vain osakkeenomistajan suostumuksella. Uusien osakehuoneistojen tulee lähtökohtaisesti olla sen ajankohdan tavanomaisten vaatimuksen kaltaisia. Huoneiston saaminen ei saa edellyttää osakkaalta lisämaksua, joten korkeatasoisempia huoneistoja saa tarjota, mutta ilman lisämaksua. (HE 210/2018, 56)

Purkava uusrakentaminen voi koskea myös vain osaa osakkeenomistajista. Tällainen tulee kyseeseen silloin kun rakennuksesta vain osa halutaan purkaa uuden rakennuksen tieltä. Tällaisissa tilanteissa 4/5 määräenemmistövaatimus ja päätöksen sisältöön vaikuttavat vaatimukset koskevat hankkeen kohteena olevia osakehuoneistoja. Tältä osin äänestyksessä huomioidaan vain hankkeeseen kuuluvien osakkeenomistajien antamat äänet. (HE 210/2018, 57.)

Uuden osakehuoneiston on vastattava myös käyvältä arvoltaan vähintään vanhan huoneiston käypää arvoa. Osakehuoneiston arvoon vaikuttaa muun muassa huoneiston sijainti rakennuksessa, pinta-ala, kunto ja varustelu. Käypää arvoa määriteltäessä on

huomioitava myös alueen asuntomarkkina, kuten alueella toteutuneiden samankaltaisen asuntojen kauppahinta sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhde. Arviointikäytännössä osakehuoneistojen hintavaihtelu arvioitaessa voi olla +- 10%. Uuden osakehuoneiston käypää arvoa arvioitaessa hintavaihtelu on voi olla huomattavasti suurempi, noin 15-20%. Uusissa huoneistoissa suurin, arvioon vaikuttava tekijä on aika, koska uuden osakehuoneiston arvon arviointiajankohdan ja valmistumisajankohdan välillä voi asuntomarkkina kehittyä suuntaan, jos toiseen. (HE 210/2018, 9, 54.)

Kaikkien vanhojen osakkeenomistajien kohdalla, jotka muuttavat uuteen rakennettavaan rakennukseen, uusien osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde tulee vastata nykyisiä osakehuoneistoja ja niihin oikeuttaviin osakeryhmien käypien arvojen suhdetta. Tällä halutaan varmistaa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen yhtiön varojen käyttämisestä tasapuolisesti kaikkien osakkaiden kesken (AOYL 183/2019, 6 luku 39 § 2 mom. 2 k.; HE 210/2018, 55.)

Voimassa olevassa laissa säädetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat huoneiston käyttötarkoituksen muutosta, maksuvelvollisuuden lisäämistä yhtiötä kohtaan, osakkeiden luovuttamisrajoitusta tai oikeutta yhtiön voitto ja netto-omaisuuteen, tulee säilyä ennallaan. (HE 210/2018, 55.)

Asunto-osakeyhtiöllä on myös oltava suunnitelma hankkeesta sekä riippumaton asiantuntija, joka arvio päätösehdotuksien sisällön vaatimusten täyttymistä. Näitä käsittelem lisää kappaleessa 4.4. (HE 210/2018, 55.)

4.4 Suunnitelma purkavasta uusrakentamisesta ja asiantuntijalausunto

Purkava uusrakentaminen vaatii erityistä suunnitelmallisuutta ja asiantuntijuutta, jotta voidaan taata osakkeenomistajille riittävä tiedon määrä hankkeesta ennen päätöksen tekoa. Voimassa olevaan lakiin lisättiin säädökset purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta ja asiantuntijan lausunto, jonka tarkoituksena on todeta suunnitelmaan oikeellisuus ja riittävyys. Suunnitelman laatiminen kuuluu yhtiön hallitukselle ja siinä tulee huomioida osakkeenomistajan tiedontarpeen lisäksi myös yhtiön ja osakkeenomistajan velkojan kannalta olevat tarpeelliset tiedot. (HE 210/2018, 59, 65.)

Suunnitelmassa tulee yksilöidä hankkeen osapuolten tiedot sekä heidän toimenkuvansa ja vastuunsa hankkeen toteuttamisessa. Tällaisia osapuolia on yleensä asunto-osakeyhtiö tai -yhtiöt, jonka rakennukset ovat tarpeen purkaa ja esimerkiksi tuleva, uuden rakennuksen rakennuttaja ja hankkeen mahdollinen rahoittaja taho. (AOYL 183/2019, 6 luku 41 § 1 mom. 1 k; HE 210/20018, 60.)

Suunnitelmassa on kerrottava purkavaan uusrakentamiseen johtavat syyt ja selvitys toteutuksesta. Selvityksessä tulee ilmetä mihin toteutus perustuu. Onko tarkoituksena yhtiön hallitsemien rakennusten purku ja uudelleen rakentaminen, vai kiinteistön, rakennuksen ja käyttöoikeuden luovutus muulle taholle hankkeen toteuttamiseksi. Osakkeenomistajien tietoon on tuotava nykyisten ja uusien osakehuoneistojen käyvät arvot sekä mahdollinen muu vastike sekä niiden suhde verraten hetkeen ennen purkamista ja ennen uusien osakkeiden käyttöönottoa. (AOYL 183/2019, 6 luku 41 § 1 mom. 2 k; HE 210/20018, 60.)

Purkavaan uusrakentamiseen johtavia syitä arvioitaessa yhtenä oleellisena asiana on taloyhtiössä tehtävä kunnossapitotarveselvitys. Kunnossapitotarveselvitys sisältää tiedon yhtiön rakennusten kunnosta ja lähivuosina tulossa olevista korjaustarpeista, varsinkin niiltä osin, kun ne tulee vaikuttamaan olennaisesti osakkeenomistajan hallitsemien tilojen käyttöön, yhtiövastikkeeseen tai muihin kuluihin. Yleensä yhtiökokous käsittelee hallituksen esittämän kunnossapitotarpeen seuraavalle viidelle vuodelle. Purkavaa uusrakentamista koskevaan suunnitelmaan on sisällytettävä yhtiön nykyisiä rakennuksia koskeva kunnossapidon tarve ja kunnossapitoon käytettävien kulujen arviointi seuraavalta kymmeneltä vuodelta. (AOYL 183/2019, 6 luku 41 § 1 mom. 3 k; HE 210/20018, 60.)

Osakkeenomistajalle uudesta rakennuksesta annettavan huoneiston sekä nykyisen huoneiston tiedot on yksilöitävä suunnitelmassa, jotta huoneistojen arvoa ja käytettävyyteen liittyviä tekijöitä on helpompi vertailla. Uudesta huoneistosta on tiedettävä sen sijainti rakennuksessa, pinta-ala, huoneiden lukumäärä, varustus, käyttötarkoitus ja muut hallintaan oikeuttavat tilat sekä vastikkeen maksuperuste ja mahdolliset muut kulut. Käytännössä kaikille osakkeenomistajalle ei pystytä tarjoamaan nykyisen osakehuoneiston käyvältä arvoltaan täysin verrattavaa huoneistoa uudesta rakennuksesta.

Suunnitelmaan on tällöin lisättävä selvitys siitä, minkälainen asunto osakkeenomistajalla on saatavilla ja perustella miksi ei pystytä tarjoamaan sellaista huoneistoa, joka täyttää aiemmin kappaleessa 4.3 käsitellyt vaatimukset. Osakkeenomistaja voi halutessaan sopia saavansa nykyistä huoneistoaan käyväältä arvolta arvokkaamman tai vähemmän arvokkaan huoneiston uudesta rakennuksesta. Tällöin osakkeenomistaja on joko velvollinen saamaan tai korvaamaan nykyisen ja uuden huoneiston käypien arvojen välisen erotuksen. Jos tällaisia osakkeenomistajia on enemmän kuin tarjottavia asuntoja, on yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen, asunnoista päätettävä arpomalla. (AOYL 183/2019, 6 luku 41 § 1 mom. 4-5 k; HE 210/20018, 61.)

Suunnitelmaan tulee sisällyttää uutta rakennusta koskeva yhtiöjärjestyksen muutos tai täysin uusi yhtiöjärjestys, mikäli purkavan uusrakentamisen yhteydessä perustetaan uusi yhtiö. Yhtiöjärjestyksen sisältövaatimuksia olen käsitellyt aikaisemmin kappaleessa 3.3. Hankkeen kokonaiskustannusarvio, mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset ja jokaisen uuden osakehuoneiston arvioidut käyttökustannukset on oltava tiedossa. Osakkeenomistajan kannalta tämä on oleellinen tieto hänen verratessaan nykyisen huoneistonsa ja muiden tilojen käyttökustannuksia uuden rakennettavan rakennuksen verrattavissa oleviin tiloihin ja niistä syntyviin käyttökustannuksiin. (AOYL 183/2019, 6 luku 41 § 1 mom. 7-10 k; HE 210/2018, 62.)

Muita suunnitelmassa vaadittavia tietoja on osakkeenomistajan nykyisen huoneiston hallintaoikeuden päättymisajankohta ja uuden huoneiston arvioitu luovutusajankohta. Myös osakkaan lunastusoikeutta koskevan lunastushinnan ehtojen määrittäminen, tiedot taloyhtiön tuloista ja menoista sekä purkavan uusrakentamishankkeen vaikutus taloyhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja kaikki muut sellaiset kustannukset, jotka tulevat vaikuttamaan osakkeenomistajan kuluihin. (AOYL 183/2019, 6 luku 41 § 1 mom. 12, 18-19 k.)

Hallituksen saatua purkavaa uusrakentamista koskeva suunnitelma valmiiksi, tulee heidän nimetä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija, joka osaltaan käy suunnitelman läpi ja lausuu siitä yhtiölle ja osakkeenomistajille. Lausunnon ensisijainen tarkoitus on varmistaa osakkeenomistajille annettu oikea ja riittävä tieto hankkeesta ennen heidän tekemää päätöstä hanketta koskien. Asiantuntijalla on oltava riittävä tuntemus

ainakin kiinteistöjuridiikasta ja kiinteistöjen ja osakehuoneiden arvioinnista sekä asuntomarkkinoiden kehityksestä. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 1 mom.; HE 210/2018, 66.)

Lausunnosta on käytävä ilmi, ovatko vanhat osakkeenomistajat saaneet riittävän ja perustellun tiedon heille tulevien uusien huoneistojen käyvästä arvosta ja vastikeperusteista. Arvio siitä, kuinka hyvin osakkaiden yhdenvertainen kohtelu, hallintaoikeuden, maksuvelvollisuuden ja muiden oikeuksien ennallaan säilyminen on toteutunut suunnitelmassa. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 2 mom. 1-2 k; HE 210/2018, 66.)

Hankkeeseen tarvitaan taloyhtiön hallituksen lisäksi useampi taho, joiden kesken suunnittelua viedään eteenpäin. Asiantuntijan on arvioitava suunnitelmassa mukana olleiden tahojen luotettavuus ja koko hankkeen toteutuskelpoisuus teknisellä ja taloudellisella tasolla. Arvioitavaksi jää myös se, vaarantaako hanke liiaksi yhtiön nykyisten ja tulevien velkojen maksua. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 2 mom. 3 k ja 3 mom.; HE 210/2018, 66.)

Asiantuntijan tulee arvioida myös suunnitelmassa mietittyjä osakkeen lunastusehtoja, kuten kuka on ensisijainen lunastaja, mikä on osakkeen lunastushinta ja mistä se muodostuu. Muita arvioissa huomioon otettavia asioita on lunastuksen ajankohta, osakkeiden luovutus ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden päättymisen. Osakkeenomistajan on oltava tietoinen, että hänelle maksettava lunastushinta on varmasti käyvän arvon mukainen. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 2 mom. 4; Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 2018, 81.)

4.5 Osakkeenomistajan oikeussuoja ja vähemmistöosakkeiden lunastus

Voimassa olevassa laissa säädetyt osakkeenomistajan oikeussuojakeinot, kuten yhtiökokouksen päätöksen moittiminen ja vahingonkorvausvaatimus eivät turvaa riittävästi sellaisen osakkeenomistajan oikeuksia, joka vastustaa purkavaa uusrakentamishanketta. Muutokselle katsottiin olevan tarvetta, jotta purkavaa uusrakentamista vastustavalle osakkeenomistajalle voidaan varmistaa mahdollisimman häiriötön asumisen ja osakkeen muun käytön jatkuminen. Myöskään hankkeen kestoa ja muita hankkeesta

aiheutuvia vaikutuksia ei pystytä täysin ennalta arvioimaan. Tällaisella lunastusmenettelyllä pyritään vähentämään yhtiökokouksen päätöksen moittimista purkavasta uusrakentamisesta. (HE 210/2018, 25, 67.)

Oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista on osakkeenomistajalla, joka on vastustanut tai ei ole muutoin osallistunut päätöksentekoon koskien purkavaa uusrakentamista. Osakkeet tulee lunastaa käypään hintaan. Käyvän hinnan arvioinnissa huomioitaisiin päätöksenteon ajankohta, osakkeiden tuottama hallintaoikeus sekä muut oikeudet ja velvollisuudet, joita osakkeet yhtiössä tuottaa. Lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta maksetaan lunastushinnalle voimassa olevan viitekoron mukaista vuotuista korkoa. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 1-3 mom.; HE 210/2018, 67.)

Lunastusvelvollisuus on pääasiassa yhtiöllä. Jos joku muu taho lunastaa osakkeen, on siitä ilmoitettava siinä yhtiökokouksessa, jossa päätös purkavasta uusrakentamisesta tehdään. Jos lunastajaksi ilmoitettu muu taho jättää lunastushinnan maksamatta on yhtiö velvollinen maksamaan lunastushinnan. Tälläkin sääntelyllä halutaan turvata osakkeenomistajan oikeuksia ja varmistaa osakkeenomistajalle lunastushinnan maksaminen, mikäli ilmenisi, että lunastaja onkin esimerkiksi maksukyvytön. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 7 mom.; Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018, 79.)

Lunastusvaatimus tulee esittää yhtiölle kahden kuukauden kuluessa siitä kokouksessa, jossa päätös tehtiin. Mikäli lunastusta ei saada sovittua, on osakkeenomistajan neljän kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta saatettava asia käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Jos osakkeenomistaja ei tee lunastusvaatimusta tai laita asiaa vireille määräajassa, ei oikeutta lunastukseen enää ole. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 4-5 mom.; HE 210/2018, 68.)

Purkavassa uusrakentamisessa lunastaminen ei tapahdu edellä, kappaleessa 3.6 käsitellyn lunastusmenettelyn tavoin. Tässä tapauksessa osakkeiden lunastaminen ei ole vapaaehtoista, vaan yhtiöllä on velvollisuus lunastamiseen osakkeenomistajan niin vaatiessa ja vaatimuksen tekemiseen säädettyjen ehtojen täytyessä.

Laissa säädetään myös vähemmistöosakkeiden lunastamisesta. Purkavan uusrakentamisen toteuttaminen siten, että koko osakekanta on samassa omistuksessa, on huomattavasti helpompi toteuttaa. Lunastusoikeus ja –velvollisuus on sillä, joka omistaa yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja yhtiökokouksessa käytettävästä ääniosuudesta. Lunastusvelvollisuuden muodostumiseen vaikuttaa vähemmistöosakkeenomistajaan kohdistuva yhtiön toiminnasta aiheutuva huomattava vahinko. Tällaisena vahinkona voidaan pitää esimerkiksi sellaista yhtiön vastuulla olevaa kunnossapitotoimea, joka vaikuttaa olennaisesti huoneiston käyttötarkoitukseen tai arvoon. Osakkeet tulee lunastaa käyvästä arvosta. Mahdolliset erimielisyydet lunastusoikeudesta tai lunastushinnasta saatetaan vireille käräjäoikeuteen. (AOYL 183/2019, 6 luku 43 § 1 mom.; HE 210/2018, 69-70.)

4.6 Asian ratkaiseminen käräjäoikeudessa

Yhtiön päätöksen moittimisesta, lunastusoikeudesta tai lunastushinnasta vireille saatettava kanne ratkaistaan yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa. Jos asia koskee purkavaa uusrakentamista vastaan äänestäneen osakkeiden lunastamista, tulee kanne saattaa vireille käräjäoikeuteen neljän kuukauden kuluessa siitä yhtiökokouksesta, jossa asiasta päätettiin. Kanteen koskiessa yhtiökokouksen päätöstä purkavasta uusrakentamisesta, kanne tulee saattaa vireille kuuden kuukauden kuluessa siitä yhtiökokouksesta, jossa päätös tehtiin. (AOYL 183/2019, 6 luku 42 § 4 mom.; HE 210/2018, 73.)

Kun tieto lunastusasiaa koskevan kanteen vireille tulosta saavuttaa yhtiön, tulee heidän hakea käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä, niille osakkeenomistajille, joiden osakkeet ovat lunastuksen kohteena. Uskotun miehen määrääminen voidaan jättää tekemättä, jos asianosaiset pitävät sitä tarpeettomana ja jos sen ei katsota heikentävän vähemmistöosakkaan oikeusturvaa tai oikeudenkäynnin oikeudenmukaista toteutumista. Päätös uskotusta miehestä voidaan tehdä kuulematta lunastuksen kohteena olevia osakkeenomistajia. Uskotun miehen tehtävänä on valvoa osakkeenomistajien etua ja esittää heidän puolestaan seikkoja, jotka puoltavat heidän asiaansa. Tällainen asia voi olla esimerkiksi esittää näyttöä siitä, mitä lunastuksen kohteena olevien osakkeiden

käyvän arvon tulisi olla. Uskotun miehen tehtävänä on myös hyväksyä lunastajan lunastushinnasta asettama vakuus ja säilyttää sitä lunastushintaan oikeutetun osakkeenomistajan lukuun. (AOYL 183/2019, 6 luku 44 § 1-2 mom.; HE 210/2018, 72.)

Lunastushinta erääntyy maksettavaksi kuuden kuukauden kuluessa käräjäoikeuden ratkaisun lainvoimaiseksi tulosta. Osakkeiden omistusoikeus siirtyy lunastajalle heti kun lunastushinta on maksettu tai kun lunastaja on asettanut lunastushinnasta vakuuden, jonka uskottu mies hyväksyy. Osakkeenomistajan hallintaoikeus päättyy kolmen kuukauden kuluessa lunastushinnan maksamisesta ja tältä ajalta osakkeenomistaja on vielä velvollinen maksamaan yhtiövastiketta. Jos käräjäoikeus katsoo ratkaisussaan, että osakkeenomistajalla ei ole oikeutta lunastukseen, on hän oikeutettu saamaan uuden osakehuoneiston, uudesta rakennettavasta rakennuksesta, kuten yhtiökokouksessa on aikaisemmin päätetty. Lunastusmenettely ja oikeus lunastusvaatimukseen voi myös raueta, jos esimerkiksi purkavaa uusrakentamista koskevaa yhtiökokouksen päätöstä on moitittu ja kanne julistetaan pätemättömäksi. (AOYL 183/2019, 6 luku 45 § 1 mom.; HE 210/2018, 73.)

4.7 Vakuusvelkojat ja ostajat

Asunto-osakeyhtiölain muutoksessa on huomioitu myös mahdolliset ostajat sekä vakuusvelkojat. Ostajien suojaksi tieto purkavasta uusrakentamishankkeesta tulee mainita isännöitsijäntodistuksessa heti yhtiön suorittaman esisuunnitteluvaiheen jälkeen. Näin taloyhtiössä suunnitteilla oleva uusrakentamishanke on tiedossa hyvissä ajoin mahdollisille ostajaehdokkaille, jos joku taloyhtiön nykyisistä osakkeenomistajista laittaa asunnon myyntiin. (HE 210/2018, 47.)

Myös taloyhtiössä pidettävän yhtiökokouksen kutsu, joka koskee purkavaa uusrakentamista tai selvitystilaa ja kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusta, on rekisteröitävä kaupparekisteriin. Siten vakuusvelkojat saavat tiedon, että taloyhtiö suunnittelee tällaista hanketta. Heillä on myös oikeus saada aiheesta pidetyn kokouksen asiakirjat nähtäväsi erikseen pyydettyä. (HE 210/2018, 47.)

5 LAKIMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.1 Asiantuntijalausuntoja

Asunto-osakeyhtiölain muutokset ovat astuneet voimaan 1.3.2019. Purkava uusrakentaminen on pitkäkestoinen projekti, joten varsinaisia lain muutosten tuomia vaikutuksia ei ole vielä ehditty näyttämään toteen. Vaikutuksia on kuitenkin pyritty arvioimaan jo lain suunnitteluvaiheessa työryhmän toimesta ja asiantuntijalausuntojen mukaisesti.

Suomen hypoteekkiyhdistyksen eli Hypon asuntomarkkinakatsauksessa vuodelta 2019 nähdään Suomen asuntomarkkinoilla piirteitä suurkaupungistumisesta, joka tarkoittaa asuntojen hintojen ja kysynnän kuilun kasvua eri alueilla. Kasvukeskuksissa asuntojen hinnat nousevat entisestään, kun ne muilla alueilla laskevat. Uusia asuntoja valmistuu tällä hetkellä paljon, mutta silti tulevaisuuden haasteena nähdään uusien rakennusten rakentaminen kantakaupunkimaiseen asuinympäristöön. (Suomen Hypoteekkiyhdistyksen asuntomarkkinakatsaus 3/2019.)

Rakennusteollisuus RT ry:n asiamies, varatuomari Juha Terho näkee lain muutoksen tarpeelliseksi. Hänen mielestään se lisää purkavan uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja ennakoiva päätöksenteko taloyhtiössä mahdollistaa myös rakennusliikkeiden mukaan tulon jo varhaisessa vaiheessa. (Terho, 2018.)

Finanssiala RY:n johtava asiantuntija Teija Kaarlela antaa kannatuksensa lakimuutokselle. Hän näkee lain muutoksen hyvänä asuntokannan uudistamisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisen kannalta. (Kaarlela, 2018)

Suomen Isännöintiliiton lakiasiantuntija Tommi Leppänen puhuu myös lakimuutosten puolesta. Hänen mielestään se antaa taloyhtiölle lisää mahdollisuuksia, kun aletaan miettimään keinoja tällaiselle laajalle korjaus- tai uusrakentamis hankkeelle. Hän toteaa energiatehokkuuden, joukkoliikenteen hyödyntämisen ja nykypäivän muuttuvan asuntotarpeen olevan uudistuvan asuntokannan avainasioita. Hän kokee purkavan uusrakentamisen auttavan kasvavilla alueilla olevaan puutteelliseen asuntokantaan ja tästä johtuvaan asumisen kallistumiseen (Leppänen, 2018.)

5.2 Vaikutusten arviointi

Asunto-osakeyhtiölakiin lisätty sääntely taloyhtiötä koskevasta velvollisuudesta ilmoittaa purkavasta uusrakentamishankkeesta isännöitsijäntodistuksessa jo sen suunnitteluvaiheessa huomioi mahdollista ostajaehdokasta, mutta toisaalta se tulee vaikeuttamaan huoneiston myymistä tällaisesta yhtiöstä. Tämä voi hankaloittaa sellaisen osakkeenomistajan tilannetta, jonka asunnon myynnille tulee äkillinen tarve. Purkavaa uusrakentamista koskevan hankesuunnittelun ja varsinaisen hankkeen aloittamista koskevan päätöksenteon välinen aika voi venyä pitkäksi ja päätöstä vastustaneen osakkeenomistajan oikeus osakkeidensa lunastusvaatimuksen tekemiseen alkaa vasta hankkeen aloittamisesta tehdyn päätöksen jälkeen. (Vainio ym. 2018, 16.)

Vanhoihin taloyhtiöihin tehtävät peruskorjaukset ja parannukset saattavat aiheuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen nähden liian suuren kustannuserän eikä taloyhtiö välttämättä saa lainaa korjausten tekemiseen. Toisaalta vaikka lainaa myönnettäisiin, saattaa kustannukset huoneistoa kohden nousta niin suuriksi, että osakkeenomistajan näkökulmasta se ei ole kannattavaa. Sama koskee myös purkavaa uusrakentamista, jossa monella osakkeenomistajalla osakkeet ovat lainan vakuutena. Aina rakennettavan kiinteistön maapohjan arvo ei yksistään kata osakkeenomistajien lainojen vakuutta. Siten kaikilla halukkailla osakkeenomistajilla ei välttämättä ole mahdollisuutta muuttaa uuteen rakennettavaan rakennukseen, koska heidän pitäisi pystyä hankkimaan väliaikaista vakuutta uuden osakkeen valmistumiseen saakka. Tällaisessa tilanteessa osakkeenomistajat voivat olla pakotettuja äänestämään hanketta vastaan, jotta voivat vaatia osakkeidensa lunastamista. (Vainio ym. 2018, 16-17.)

Osakkeenomistajan suojaksi asunto-osakeyhtiölakia muutettiin lisäämällä sääntely osakkeenomistajan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan, jos hän on vastustanut tai jättänyt äänestämättä purkavan uusrakentamishankkeen aloittamisesta. Osakkeiden lunastushinnaksi tulee määrittää sellainen käypä arvo, joka osakkeilla on juuri ennen päätöksen tekoa purkavasta uusrakentamisesta. Tällä suojataan sellaista osakasta, joka ei halua tai jolla ei ole muuten mahdollista muuttaa uuteen rakennettavaan rakennukseen. Käyvän arvon määrittely saattaa aiheuttaa erimielisyyksiä esimerkiksi tilanteessa, jossa osakkeenomistaja on teettänyt lähiaikoina huoneistoon

mittavia remontteja ja hänen ajatuksenaan on asua huoneistossa vielä pitkään. (Vainio ym. 2018, 18.)

Purkavan uusrakentamisen yksi keskeisin ajatus on mahdollistaa nykyisille osakkeenomistajille nykyistä osakettaan ja sen tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia vastaava osake uudesta rakennettavasta rakennuksesta. Tämä mahdollistaa osakkeenomistajille asumisen haluamallaan sijainnilla ja heille muodostuu etuosto-oikeus osakkeisiin. Ostohinta näin ostettaessa jää todennäköisesti edukkaammaksi, kuin ostajalle yhtiön ulkopuolelta. Varsinkin jos hanke toteutetaan taloyhtiön toimesta taloyhtiölainalla, jonka jokainen osakkeenomistaja voi halutessaan maksaa pois kertasuorituksella ja kuukausittain maksettavalla rahoitusvastikkeella. Mahdollinen lisärakennusoikeuden määrä saattaa tuoda taloyhtiölle jopa lisätuloja, jotka sitten käytetään uuden rakennuksen rakentamiseen ja yhtiölainan tarve vähenee.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen kaikissa asioissa voi aiheuttaa ylimääräistä ratkottavaa. Purkava uusrakentaminen johtaa väistämättä osakkeenomistajan kohdalla huoneiston käyttöoikeuden keskeytykseen. Sen kesto rinnastetaan peruskorjauksen, tai perusparannuksen keston eikä osakkaalle tai tämän vuokralaiselle korvata keskeytymisestä aiheutuvia kuluja tai muita haittoja, kuten esimerkiksi sijaisasuntoa. Vaikka kaikille vanhoille osakkeenomistajille saataisiin nykyistä vastaavat huoneistot uudesta rakennettavasta rakennuksesta myös vanhojen huoneistojen purkamisen ja siitä aiheutuva huoneiston käyttömahdollisuuden puute, kuin myös uuden huoneiston käyttöönotto on oltava yhtäläiset osakkeenomistajien kesken (HE 210/2018, 10 ja 76.)

Purkava uusrakentamishanke tarvitsee onnistuakseen paljon asiantuntemista ja tietotaitoa, jota yhtiöillä itsellään harvoin on omasta takaa. Asunto-osakeyhtiön tekemisiä rajoittaa myös liiallinen liiketoimintariskin ottaminen. Toisaalta taas rakennusliikkeet ovat varovaisia toteuttamaan tällaisia isoja hankkeita yhteistyössä osakkeenomistajien kanssa ja useimmiten koko yhtiön osakekanta pyritään myymään yhdelle sijoittajalle. Näin rakennusliike saa hankkeesta täyden taloudellisen hyödyn ja purkavaa uusrakentamista koskevat vaatimukset eivät päde. (Vainio ym. 2018, 19.)

Purkavan lisärakentamisen taloudellisena hyötynä on mahdollinen lisärakentamisoikeuden määrä, siitä maksettava hinta sekä uusista asunnoista saatava markkina-hinta. Taloyhtiön ja osakkeenomistajan kannalta ideaali tilanne olisi, että tontille myytäisiin lisärakennusoikeutta, eikä vanhaa taloa tarvitsi purkaa ja vanhan rakennuksen perus- ja parannuskulut voitaisiin maksaa ainakin osittain lisärakentamisesta saavilla tuloilla. (HE 210/2018, 76)

6 YHTEENVETO

Kiinnostus asuntoihin ja työni kiinteistönvälittäjänä auttoi valitsemaan aihepiirin opin- näytetyölle. Ajoittain on uutisoitu taloyhtiöistä ja rakennuksista, jotka ovat jouduttu purkamaan niiden huonon kunnan takia. Näissä tapauksissa kiinnostaa miten taloyhtiö laillisesti toimii tällaisessa tilanteessa, jossa rakennusten purkaminen on ainoa mah- dollinen vaihtoehto. Myös kasvava uudisrakennusmarkkina antoi sysäyksen aiheen va- lintaan Varsinaista purkavaa uusrakentamista ei Tampereen seudulla ole vielä tehty. Suosittua viime vuosina on kuitenkin ollut keskustassa olevien vanhempien taloyhti- öiden niin kutsuttu ullakkorakentaminen, jossa mahdollisuuksien mukaan taloyhtiöi- hin on rakennettu lisäkerroksia.

Koska lain muutokset ovat vasta astuneet voimaan, ei muutosten vaikutuksia pystytä vielä täysin arvioimaan. Vaikka taloyhtiön päätöksentekoa helpotettiin, lisättiin lakiin myös paljon työtä ja aikaa vaativia suunnittelutoimenpiteitä ennen, kun varsinaista päätöstä voidaan tehdä. Myös asunto-osakeyhtiöiden oma osaaminen ja tietotaidon määrä herättää kysymyksiä.

Vaikka taloyhtiöiden päätöksentekoa purkavasta uusrakentamisesta helpotettiin lain muutoksilla, vaatii kuitenkin yhtiön liiketoimintariskin ottamisesta, yhdenvertaisuus- periaatteesta poikkeamisesta ja suunnatusta osakeannista päättäminen edelleen yksi- mielisen päätöksen kaikilta osakkeenomistajilta. Tällaista purkavaa uusrakentamis- projektia voidaan pitää taloyhtiölle liiallisena riskinottona, joten taloyhtiön itse toteut-

tamana tällainen hanke vaatii kuitenkin yksimielisen päätöksen. Onko asunto-osakeyhtiölain muutoksilla tähdätty enemmän siihen, että tällaiset projektit hoidettaisiin nimenomaa rakennusliikkeiden toimesta ja yhtiön selvitystilamenettelyn kautta?

Tuottoisin taloudellinen hyöty asunto-osakeyhtiölle syntyy siitä, että rakennusoikeutta pystyttäisiin lisäämään niin paljon, että suuri osa korjauksesta syntyneistä kuluista pystyttäisiin kattamaan lisärakennusoikeudesta saatavilla rahoilla. Myös rakennusliikkeiden haluttomuus tehdä yhteistyötä asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajien kanssa sen sijaan, että he ostaisivat koko osakekannan itselleen, voi hidastaa projekteja. Entäpä se, kuinka paljon tällaiset projektit tulevat vaikuttamaan alueen hintatasoon sekä kysynnän ja tarjonnan suhteeseen?

Asunto-osakeyhtiön lain muutokset turvaavat osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet sekä vakuudenhaltioiden ja mahdollisten ostajien selustan. Aiheuttaako se samalla ongelmia sellaisille osakkeenomistajille, joiden tulee tarve myydä asunto ennen päätöstä purkavan uusrakentamisprojektin aloittamisesta. Pakottaako se osaltaan myös joidenkin osakkeenomistajien kohdalla sen, että heidän on pakko äänestää päätöstä vastaan, koska heillä ei ole tarjota väliaikaista vakuutta, jos vakuudenhaltija katsoo, että rakennettavan kiinteistön maapohjan arvo ei yksistään riitä kattamaan koko vakuutta.

Tulevaisuudessa purkava uusrakentaminen on keino rakentaa uusia asuntoja huonossa kunnossa olevien rakennusten tilalle, sellaisille keskeisille sijainneille, jotka ovat aikoinaan rakennettu väljästi. Kasvava väestö, asuntotarpeen lisääminen ja tunku suurten kaupunkien keskiöihin asettaa haasteen asuntotarjonnan lisäämiselle, koska vapaita rakennuspaikkoja ei ole. Julkisen liikenteen lisäämistä laita seuduille ei pidetä tarkoituksenmukaisena vaan ihmisten saattamista jo olemassa olevan julkisen liikenteen alueelle. Ennen parvekkeelta saattoi nähdä muutakin, kun vastapäisen parvekkeen, mutta tänä päivänä uusrakentamisen trendinä on mahdollisimman suuri rakennusoikeuden määrä, joka kattaa paljon tehokkaita neliöitä tiiviisti rakennettuna.

Työn tutkimustulos jäi hyvin pinnalliseksi ja arvioiden varaan, johtuen tällaisten projektien vähyydestä, pitkäkestoisuudesta ja lain muutosten voimaan tulon ajankohdasta.

Näkisinikin, että noin viiden vuoden kulutta aihe voisi saada enemmän syvyyttä ja tutkimuskohteeksi voisi löytyä joku taloyhtiö, jossa tällainen purkava uusrakentamisprojekti on jo tehty ja lain muutosten tuomia vaikutuksia on helpompi arvioida. Aika näyttää mihin suuntaan asuntomarkkina menee ja kuinka paljon se vaikuttaa purkavan uusrakentamisen projekteihin. Jääkö purkava uusrakentaminen vanhojen perinteisten saneerausmenetelmien jalkoihin, vai tuleeko sitä kilpailukykyinen mahdollisuus taloyhtiöille saneerauksen ohella ja tuleeko se laajenemaan myös suurimpien kaupunkien ulkopuolelle.

Jatkotutkimuksena purkavalle uusrakentamiselle olisi kiinnostavaa lukea tämän opin-
näytetyön ulkopuolelle rajatuista aiheista. Näitä tutkittavia aiheita voisi olla rakentamiseen tarvittavat mahdolliset kaavamuutokset ja rakennusluvan saaminen. Mitä se saaminen vaatii ja minkälainen projekti se kokonaisuudessaan on? Kaavamuutoksella ja rakennusluvan saamisella on kuitenkin hyvin oleellinen vaikutus purkavaan uusrakentamishankkeen toteutumiseen ja sen keston.

Kiinnostavaa olisi myös tietää tarkemmin taloyhtiölle ja osakkeenomistajille aiheutuvista kustannuksista. Vaikuttavatko hankkeen erilaiset toteutustavat kustannuksiin tai minkälainen verokohtelu hankkeesta aiheutuu. Myös päivitetty versio tästä oppinäytetyöstä olisi kiinnostavaa luettavaa tulevaisuudessa, kun purkavia uusrakentamishankkeita on jo toteutettu. Kuinka hanke kokonaisuudessaan onnistui ja oliko asunto-osakeyhtiölain muutoksista johtuvia vaikutuksia arvioitu oikein?

LÄHTEET

Alinen, H. 2018. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus asunto-osakeyhtiössä ja auto-paikkojen jakaminen osakkaiden käyttöön. Viitattu 18.3.2019. <https://www.kiinteistolakimies.fi>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen

Eduskunnan www-sivut. 2019. Viitattu 27.1.2019. www.eduskunta.fi.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Osa 1. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Osa 2. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K., Koskela, S., Kulomäki, M. 2010. Hyvä Hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy. Viitattu 2.2.2019. <https://www.ellibslibrary.com/book/978-951-685-244-0>

Hallituksen julkaisusarja 10/2015. Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Viitattu 21.12.2018. https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_FI_YHDISTETTY_netti.pdf

HE 24/2009 Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

HE 210/2018 Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

Jauhiainen, J. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum. Viitattu 27.1.2019. <https://ekirjat.samk.fi/opiskelijat/talent/asunto-osakeyhtiolaki.pdf>

Kaarlela, T. 2018. Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Viitattu 19.5.2019. www.eduskunta.fi

Leppänen, T. 2018. Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Viitattu 19.5.2019. www.eduskunta.fi

Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018. Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Viitattu 2.2.2019. http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160832/OMML_16_2018_Purkava_lisarakentaminen.pdf

Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut. 2018. Viitattu 14.1.2019. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro. Viitattu 14.2.2019. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lil-lukka.samk.fi/teos/GABBEXDTEF#kohta:11>

Suomen hypoteekkiyhdistyksen asuntomarkkinakatsaus 3/2019. Viitattu 27.4.2019. http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/03/Hypon_Asuntomarkkinakatsaus_maaliskuu2019.pdf

Terho, J. 2018. Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Viitattu 19.5.2019. www.eduskunta.fi

Tilastokeskuksen www-sivut. 2018. Viitattu 14.1.2019. https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_kat_001_fi.html

Uudistava täydentäminen – Purkava saneeraus. 2013. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:9. Viitattu 9.2.2019. https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Vahtera, V. 2019. Asunto-osakeyhtiölain uudet purkavaa uus- ja lisärakentamista koskevat säännökset tulossa voimaan keväällä 2019 – päätöksenteko helpottuu, kun tosiasiallisesta yksimielisyysvaatimuksesta luovutaan. Viitattu 13.4.2019. <https://julkisethankinnat.fi>

Vainio, T., Lahdenperä, P. & Vares, S. 2018. Purkava Uusrakentaminen – potentiaali ja vaikutukset. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. Viitattu 22.4.2019. <https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2018/T337.pdf>

Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016. Asunto-yhtiöiden purkava lisärakentaminen. Viitattu 29.4.2019. <https://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=14902>