

Asia: OM061:00/2017

## **Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti**

### **YLEISPERUSTELUT**

#### **1. Lausuntonne mietinnön johdannosta (mietinnön s. 14):**

Finanssiala ry pitää kannatettavana purkavan lisärakentamisen edistämistä kasvukeskusalueilla. Työryhmä on selvittänyt ja todennut potentiaalia tällaisiin hankkeisiin olevan kaikissa suurimmissa kaupungeissa.

Hankkeiden taloudellinen toteutuskelpoisuus on pitkälle kiinni saatavan lisärakennusoikeuden määrästä ja kaavoitusmaksujen suuruudesta, joten niiden käytännön toteutuminen riippuu pitkälti kuntien kaavoitustoimesta. Hankkeet ovat hyvin pitkäkestoisia, arviolta 3-5 vuotta suunnittelun aloittamisesta huoneistojen valmistumiseen. On erittäin epätodennäköistä, että hankkeita voitaisiin hoitaa asunto-osakeyhtiön toimesta, vaan toteutuskumppaniksi tarvitaan sijoittaja /rakentaja, kuten todetaan mietinnön s. 27 kohdassa Omistusjärjestelyt. Koska purkavaa uusrakentamista koskevassa päätöksessä on 39§ 2 momentin mukaan oltava mm. tieto 40§ 18 kohdan mukaisesta osakkeenomistajille tarjottavasta lunastuskorvauksesta, on toteutuskumppanin oltava mukana jo hankesuunnitteluvaiheessa. Tässä vaiheessa hankkeen toteutumiseen liittyy vielä paljon epävarmuutta sekä kannattavuuden - lähinnä kaavoitukseen liittyen - että yhtiökokouspäätöksen osalta, mikä saattaa käytännössä vähentää kumppanien kiinnostusta hankkeita kohtaan.

#### **2. Lausuntonne nykytilan kuvauksesta (mietinnön s. 15-55):**

Kuvauksessa on 23 kohdassa 2.7. on mainittu yhtenä purkavaa uusrakentamista hillitsevänä tekijänä hankkeiden verokohteluun liittyvät kysymykset. Myös sivulla 28 todetaan, että ”Osakekannan ja/tai kiinteistön myynti sijoittajalle oikeuksin ostaa osakehuoneistoja uusista rakennuksista johtaa nykyisin kahdenkertaiseen varainsiirtoverotukseen, vaikka tarkoituksena olisi pelkästään purkamiseen ja uudisrakentamiseen liittyvä riskin välttäminen AOYL:n mukaisesti sekä uusien huoneistojen jakoon liittyvien, yhdenvertaisuus-periaatteen noudattamisen kannalta olennaisten arvostusvaikeuksien välttäminen.” Verokohteluun ei kuitenkaan ole ehdotettu tehtäväksi muutoksia.

Finanssiala ry katsoo, että varainsiirto- ja myyntivoittoverotuksella voi olla merkittävä vaikutus varsinkin yksittäisen osakkaan talouteen ja mahdollisuuksiin korvaavan huoneiston hankkimiseen

joko rakennettavasta uudesta yhtiöstä tai muualta ja sen vuoksi tulisi jatkokäsittelyssä harkita mahdollisuuksia verotuksen helpottamiseen purkavan uusrakentamisen tapauksissa.

**3. Lausuntonne nykytilan arviosta (mietinnön s. 56-65):**

-

**4. Lausuntonne ehdotuksen tavoitteista, sääntelyvaihtoehdoista ja keskeisistä ehdotuksista (mietinnön s. 66-87):**

-

**5. Lausuntonne ehdotuksen vaikutuksista ja niiden arvioinnista (s. 88-90):**

-

**6. Lähipiiritoimet**

**6.1 Lausuntonne lähipiirin määritelmästä (1 luvun 11 a §, yksityiskohtaiset perustelut s. 92-94):**

-

**6.2 Lausuntonne määräysvallan ja huomattavan vaikutusvallan määritelmistä (1 luvun 11 b §, yksityiskohtaiset perustelut s. 95-96):**

-

**6.3 Lausuntonne lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen päätöksenteosta (6 luvun 15 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 96-102):**

Finanssiala ry katsoo, että ehdotettu lähipiirisääntely on jonkin verran monimutkainen ja sen käytännön soveltaminen asunto-osakeyhtiössä voi osoittautua hankalaksi. Koska perusteluna muutokselle on mainittu (s. 11) yhdenmukaisuus osakeyhtiölainsäädäntöön ehdotettujen muutosten kanssa, tulee jatkovalmistelussa pitää huolta siitä, että tästä yhdenmukaisuudesta pidetään kiinni ja asunto-osakeyhtiölakiin tehdään muutoksia tältä osin ainoastaan, jos vastaavat muutokset toteutuvat myös yleisessä osakeyhtiölainsäädännössä.

**6.4 Lausuntonne hallituksen päätösvaltaisuudesta lähipiiriasiassa (7 luvun 3 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 137):**

-

**6.5 Lausuntonne lähipiiritoimia koskevasta hallituksen ja isännöitsijän päätöksenteosta (7 luvun 4 ja 19 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 137-140):**

-

**6.6 Lausuntonne lähipiiriasian siirtämisestä hallitukselta yhtiökokouksen päätettäväksi (7 luvun 7 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 140):**

-

## **7. Purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttaminen ja selvitystila:**

### **7.1 Lausuntonne kokouskutsun sisällöstä (6 luvun 19 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 102):**

-

### **7.2 Lausuntonne kokouskutsuajasta ja kutsun rekisteröinnistä (6 luvun 20 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 103-104):**

Esityksessä ehdotetulla tavalla pidennetty kokouskutsuaika tarvitaan, jotta osakkailla on riittävästi aikaa perehtyä hankkeeseen ja esim. olla yhteydessä velkojiinsa. Kutsun rekisteröiminen on velkojien kannalta tärkeää ja Finanssiala ry toivoo, että tämä mahdollistetaan myös tulevaa Asunto-osakerekisteriä koskevassa sääntelyssä.

### **7.3 Lausuntonne kokousasiakirjoista ja niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä (6 luvun 22 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 104-105):**

-

### **7.4 Lausuntonne yhtiökokouksen päätöksen edellytyksistä (6 luvun 38 §:n 1 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 106-108):**

-

### **7.5 Lausuntonne yhtiökokouksen päätösehdotuksesta (6 luvun 38 §:n 2 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 108-110):**

-

### **7.6 Lausuntonne päätösehdotusta koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta (6 luvun 38 §:n 3 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 110-111 ):**

Asiantuntijan lausunnolla ja sitä kautta hänen ammattitaidollaan on suuri merkitys yksittäisen osakkaan päätöksenteon kannalta. Käytännössä hankkeen taloudellisen järkevyyden arviointi jää useimpien osakkaiden osalta asiantuntijan lausunnon varaan. Lausunto edellyttää vahvaa teknistä, taloudellista ja oikeudellista osaamista. Jatkokäsittelyssä tulisikin kiinnittää huomiota sen tarkentamiseen, miten riippumattoman asiantuntijan pätevyys määritellään.

### **7.7 Lausuntonne osakkaan mahdollisuudesta osallistua päätöksen tekoon kokouksen ulkopuolella (6 luvun 38 §:n 4 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 111-112):**

-

### **7.8 Lausuntonne osakkaan hallintaoikeuden ja vastikkeen maksuvelvollisuuden jatkumisesta päätöksen jälkeen (6 luvun 38 §:n 5 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 112):**

-

### **7.9 Lausuntonne helpotetusta sulautumispäätöksestä (6 luvun 37 §:n 4 momentti ja saman pykälän 3 momentin kumoaminen, yksityiskohtaiset perustelut s. 105-106):**

-

## 8. Purkava uusrakentaminen

### 8.1 Lausuntonne kokouskutsun sisällöstä (6 luvun 19 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 102):

### 8.2 Lausuntonne kokouskutsuajasta ja kutsun rekisteröinnistä (6 luvun 20 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 103-104):

Esityksessä ehdotetulla tavalla pidennetty kokouskutsuaika tarvitaan, jotta osakkailla on riittävästi aikaa perehtyä hankkeeseen ja esim. olla yhteydessä velkoihinsa. Kutsun rekisteröiminen on velkojien kannalta tärkeää ja Finanssiala ry toivoo, että tämä mahdollistetaan myös tulevaa Asunto-osakerekisteriä koskevassa sääntelyssä.

### 8.3 Lausuntonne kokousasiakirjoista ja niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä (6 luvun 22 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 104-105):

-

### 8.4 Lausuntonne yhtiökokouksen päätöksen edellytyksistä (6 luvun 39 §:n 1 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 112-115):

-

### 8.5 Lausuntonne yhtiökokouksen päätöksen sisällöstä (6 luvun 39 §:n 2 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 116):

-

### 8.6 Lausuntonne osakkaan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastamista (6 luvun 39 §:n 3 momentti ja 42 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 116 ja 129-132 ):

-

### 8.7 Lausuntonne osittain purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen sisällöstä (6 luvun 39 §:n 4 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 116-117):

-

### 8.8 Lausuntonne osakkaan mahdollisuudesta osallistua päätöksentekoon kokouksen ulkopuolella ja suostua poikkeaviin ehtoihin (6 luvun 39 §:n 5 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 117-118):

-

### 8.9 Lausuntonne kunnossapitovastuusta purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen (6 luvun 39 §:n 6 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 118-119):

-

### 8.10 Lausuntonne useamman yhtiön yhteisestä purkavan uusrakentamisen hankkeesta (6 luvun 39 §:n 7 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 119):

-

**8.11 Lausuntonne purkavan uusrakentamisen toteutuksesta sulautumisen tai jakautumisen kautta (6 luvun 39 §:n 8 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 119):**

-

**8.12 Lausuntonne purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta (6 luvun 40 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 120-127):**

-

**8.13 Lausuntonne suunnitelmaa koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta (6 luvun 41 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 127-129):**

Asiantuntijan lausunnolla ja sitä kautta hänen ammattitaidollaan on suuri merkitys yksittäisen osakkaan päätöksenteon kannalta. Käytännössä hankkeen toteuttamiskelpoisuuden arviointi jää useimpien osakkaiden osalta asiantuntijan lausunnon varaan. Lausunto edellyttää vahvaa teknistä, taloudellista ja oikeudellista osaamista. Jatkokäsittelyssä tulisi kiinnittää huomiota sen tarkentamiseen, miten riippumattoman asiantuntijan pätevyys määritellään.

**8.14 Lausuntonne yli 90% osakkeista ja äänistä omistavan oikeudesta lunastaa vähemmistöosakkaiden osakkeet (6 luvun 43 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 132-134):**

Mahdollisuus lunastukseen tietyn omistusoikeusosuuden täytyessä on sijoittajien kannalta myönteinen. On kuitenkin otettava huomioon, että AOYL 6:13 § äänileikkuri rajoittaa yksittäisen osakkaan päätösvaltaa, joten jos sijoittajan omistusosuus jää alle 90 %, ei hänellä ole lunastusoikeutta eikä tarvittavaa enemmistöä päätökseen purkavasta lisärakentamisesta. Tätä riskiä sijoittaja voi kuitenkin välttää tekemällä ostotarjouksensa ehdollisena siten, että tarjous on voimassa ainoastaan, jos 90% omistusosuus toteutuu.

**8.15 Lausuntonne vähemmistöosakkeiden lunastusta varten nimettävän uskotun miehen sääntelystä (6 luvun 44 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 134-136):**

-

**8.16 Lausuntonne vakuuden asettamisesta ja lunastushinnan maksamisesta (6 luvun 45 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 136-137):**

## 9. Yhtiökokouksen päätöksen moite

**9.1 Lausuntonne purkavaa uusrakentamista tai korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamista koskevan päätöksen mitättömyyteen vetoamisen määräajasta (23 luvun 2 §:n 2 momentti, yksityiskohtaiset perustelut s. 140):**

## 10. Vahingonkorvaus

**10.1 Lausuntonne lähipiirimääritelmän soveltamisesta yhtiön johtohenkilön ja osakkaan tuottamusolettamaan (24 luvun 1 §:n 3 momentti ja 2 §:n 2 momentti, s. 140-141):**

-

## 11. Riitojen ratkaiseminen

**11.1 Lausuntonne toimivaltaisesta tuomioistuimesta (26 luvun 1 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 141):**

-

**11.2 Lausuntonne lunastusasioiden käsittelemisestä kiireellisesti (26 luvun 2 §, yksityiskohtaiset perustelut s. 141):**

Koska purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat jo lähtökohtaisesti pitkäkestoisia, on ensiarvoisen tärkeää, että mahdolliset lunastusriidat käsitellään kiireellisinä, jotta niiden hankkeen etenemistä viivästyttävä vaikutus jää mahdollisimman pieneksi.

**11.3 Lausuntonne oikeudenkäyntikuluvastuusta purkukelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moiteasiassa (26 luvun 2 a §, yksityiskohtaiset perustelut s. 141):**

-

## 12. Lainsäätämisyjärjestys

**12.1 Lausuntonne ehdotuksen perusteluista lainsäätämisyjärjestykseksi (s. 144-148)**

-

## 13. Muut kommentit

**Tässä voitte kommentoida työryhmän työtä muiden kuin edellä mainittujen seikkojen osalta:**

-

Kaarlela Teija-Liisa  
Finanssiala ry