

Mari-Leena Talvitie kok ym.

Lakialoite laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta

Eduskunnalle

Merkittävä osuus suomalaisten asunnoista sijaitsee rakennuksissa, jotka ovat asunto-osakeyhtiön omistamia. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden asemaa sääntelevä asunto-osakeyhtiölaki on pääosin hyvin ajan tasalla, ja siinä tunnistetaan hyvin asumiseen liittyvät kysymykset. Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa ei kuitenkaan tunnisteta riittävällä tavalla purkavan ja täydentävän lisärakentamisen mahdollistavaa sujuvaa päätöksentekoa.

Hallitusohjelmaan kirjatun mukaisesti tarkoitus on muun muassa sujuvoittaa päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa. Kaikki nämä tavoitteet ovat erityisen kannatettavia ja perusteltuja. Useiden kaupunkikeskusten kehittymistä edistäviä hankkeita hidastaa purkavaan lisärakentamiseen kohdistuvat asunto-osakeyhtiölain vaatimukset. Näissä hankkeissa ongelmaksi on muodostunut se, että asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön purkamiseen vaaditaan yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi jokaisen osakkaan suostumus. Yhtiön purkaminen tulee kysymykseen silloin, kun rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä ole kokonaistaloudellisesti järkevää korjata, ja ainoa jäljelle jäävä vaihtoehto on rakentaa uusi rakennus tai myydä rakennusoikeus.

On selvää, että jokaisen osakkaan tietty oikeusasema ja -suoja on turvattava lainsäädännössä. Nykyisin yhtiön omistamien rakennusten purkamiseen ei käytännössä voida lähteä ilman jokaisen osakkaan suostumusta ja yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä. Tämä menettely altistaa kuitenkin osakkaiden enemmistön eräissä tilanteissa heikkoon asemaan. Mikäli yhtiön omistamien rakennusten kunto on niin huono, että niiden korjaaminen ei kannata, ei yhtiön purkaminen ole mahdollista ilman kaikkien suostumusta. Mahdollisesti jopa terveydelle vaarallisia tiloja ei saada purettua, mikä osaltaan vaikeuttaa monien osakkaiden asemaa. Jokaisen osakkaan omaisuuden suoja tulee turvata, mutta keinoina voisi olla myös nykyistä lainsäädäntöä joustavampia menettelyitä. Toisaalta on huomioitava, että asunto-osakeyhtiön osakkeita käytetään usein lainojen vakuutena, mikä osaltaan aiheuttaa haasteensa asiaan. Panttivelkojen näkökulmasta lunastamista koskevalla menettelymääräyksellä turvattaisiin panttivelkojan oikeudet turvaamalla oikeus korvaavaan asuntoon. Ehdotettu päätöksentekomenettelyn keventäminen voisi myös parantaa panttivelkojen asemaa siten, että nykyisin mahdollisesti vakuusarvoton rakennus voitaisiin purkaa ja rakentaa tilalle korkeamman vakuusarvon rakennus.

Lakialoite LA 105/2016 vp

Muuttamalla asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä päätöksentekomenettelyjä voitaisiin esitetty ongelma mahdollisesti ratkaista. Purkavan lisärakentamisen tilanteessa voitaisiin siirtyä nykyisen yksimielisen päätöksentekomenettelyn sijaan enemmistöpäätöksentekomenettelyyn. Työ- ja oikeusministeri Jari Lindström totesi kirjalliseen kysymykseen antamassaan vastauksessa (KKV 392/2016 vp), että tulevaisuudessa purkavaa lisärakentamista koskevan määräenemmistöpäätöksen salliminen on tarpeen vanhan kiinteistökannan kehittämiseksi yhteiskunnan kehitystä vastaavasti. Vastauksessaan Lindström totesi, että määräenemmistöpäätökseen siirryttäessä on arvioitava myös uudenlaisten vähemmistönsuojakeinojen ja taloyhtiön muiden toimintamallien tarve.

Vähemmistön suoja voitaisiin turvata erilaisilla mekanismeilla, esimerkiksi säätämällä enemmistölle velvollisuus lunastaa vähemmistö pois soveltuvalla mekanismilla. Tällöin voitaisiin saada edistettyä rakentamista, mutta toisaalta huolehdittua vähemmistöön jääneiden osakkeenomistajien oikeusturvasta.

Purkavan lisärakentamisen voisi nykyistä paremmin mahdollistaa päätöksenteossa muuttamalla päätöksenteon vaatimuksen yksimielisyydestä esimerkiksi 90 %:n enemmistön vaatimukseen. Tällaiselle 90 %:n enemmistölle voitaisiin säätää velvollisuus lunastaa vähemmistöön jääneiden osakkaiden osuudet yhtiöstä näiden niin halutessa. Näin turvattaisiin nykyistä paremmin sekä enemmistön että vähemmistön oikeusturva.

Vähemmistön oikeussuoja voitaisiin turvata esimerkiksi säätämällä osakeyhtiölain lunastusvelvollisuutta ja -oikeutta vastaava mekanismi, jossa vähemmistöön jäänyt osakas voisi vaatia enemmistöltä oman osakeomistuksensa lunastamista osakeyhtiölain 18 luvun mukaisessa menettelyssä. Lunastusoikeuden tarkoituksena olisi huolehtia, että jokaisella, jolla on asunto tai muu huoneisto asunto-osakeyhtiössä, olisi joko mahdollisuus saada korvaava asunto samasta yhtiöstä tai mahdollisuus hankkia se muualta. Tämän arvon määrittämisessä arvioitaisiin rahakorvauksena maksettaessa asunnon arvoa siten, että tavoitteena olisi, että henkilö voisi saada korvaavan asunnon. Monissa tilanteissa asunto voi olla käyvältä arvoltaan merkittävästi alentunut vaurioiden vuoksi, jolloin korvaukseksi määriteltäisiin vastaavan asunnon hankintahinta. Tämä mekanismi turvaisi myös panttivelkojan asemaa, kun uusi korvaava omistus tulisi aiemman vakuuden tilalle.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 37 §:ään uusi 6 momentti seuraavasti:

6 luku

Yhtiökokous

37 §

Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää tässä pykälässä edellä säädetystä poiketen 1 momentissa tarkoitettusta asiasta yhdeksän kymmenesosan enemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja osakkaiden suostumuksista, mikäli päätöksen tarkoituksena on purkaa yhtiön omistama rakennus tai sen osa ja rakentaa sen tilalle uusi rakennus tai rakennuksen osa, jos tarkoituksena on parantaa kyseisen rakennuksen käyttökelpoisuutta tai hyödyntää yhtiön hallitsemaa maa-aluetta tehokkaammin. Tällaisessa päätöksessä vähemmistöön jääneillä osakkailla on painavien syiden vallitessa oikeus vaatia päätöstä kannattaneilta osakkailta osakkeidensa lunastamista. Lunastuksessa osakkaalla on oikeus saada korvaava asunto tai käypä arvo tällaisen hankkimiseksi. Tämän lunastusmenettelyn toteuttamiseen sovelletaan soveltuvin osin mitä osakeyhtiölain (624/2006) 18 luvussa on määrätty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakialoite LA 105/2016 vp

Helsingissä 11.11.2016

Mari-Leena Talvitie kok
Ville Vähämäki ps
Tytti Tuppurainen sd
Mirja Vehkaperä kesk
Hanna Sarkkinen vas
Outi Mäkelä kok
Hanna Kosonen kesk
Markku Eestilä kok
Harri Jaskari kok
Saara-Sofia Sirén kok
Susanna Koski kok
Harry Harkimo kok
Mikko Kärnä kesk
Olli-Poika Parviainen vihr
Eero Suutari kok
Jani Toivola vihr
Olli Immonen ps
Elina Lepomäki kok
Wille Rydman kok
Kari Tolvanen kok
Pauli Kiuru kok
Katja Hänninen vas
Hannu Hoskonen kesk
Antti Kurvinen kesk
Ben Zyskowicz kok
Sari Raassina kok
Juho Eerola ps
Marisanna Jarva kesk
Juhana Vartiainen kok
Sanna Lauslahti kok
Satu Hassi vihr
Anders Adlercreutz r
Veronica Rehn-Kivi r
Outi Alanko-Kahiluoto vihr
Hannakaisa Heikkinen kesk
Joonas Räsänen sd
Tiina Elovaara ps
Susanna Huovinen sd
Tapani Tölli kesk
Olavi Ala-Nissilä kesk
Antero Vartia vihr
Joakim Strand r
Jyrki Kasvi vihr
Sari Tanus kd

Lakialoite LA 105/2016 vp

Timo Heinonen kok
Sinuhe Wallinheimo kok
Jaana Pelkonen kok
Ilkka Kanerva kok
Sari Sarkomaa kok
Anne-Mari Virolainen kok
Tarja Filatov sd
Arto Pirttilahti kesk
Timo V. Korhonen kesk
Ville Tavio ps
Suna Kymäläinen sd
Johanna Ojala-Niemelä sd
Mikaela Nylander r
Eva Biaudet r
Kari Kulmala ps
Jukka Kopra kok
Peter Östman kd
Eero Lehti kok
Leena Meri ps
Arja Juvonen ps
Juha Pylväs kesk
Maria Tolppanen sd
Eerikki Viljanen kesk
Jani Mäkelä ps
Antti Rantakangas kesk
Antero Laukkanen kd
Johanna Karimäki vihr
Sofia Vikman kok
Simon Elo ps
Rami Lehto ps
Pentti Oinonen ps
Jaana Laitinen-Pesola kok
Pertti Hakanen kesk
Sanna Marin sd
Riitta Myller sd
Timo Harakka sd
Merja Mäkisalo-Ropponen sd
Satu Taavitsainen sd
Ilmari Nurminen sd
Matti Semi vas
Kari Uotila vas
Silvia Modig vas
Aino-Kaisa Pekonen vas
Teuvo Hakkarainen ps
Anne Louhelainen ps
Hanna Mäntylä ps

Lakialoite LA 105/2016 vp

Jari Ronkainen ps
Mika Raatikainen ps
Martti Mölsä ps
Mika Niikko ps
Vesa-Matti Saarakkala ps
Sami Savio ps
Ritva Elomaa ps
Ari Torniainen kesk
Eeva-Maria Maijala kesk
Petri Honkonen kesk
Markku Pakkanen kesk
Mikko Alatalo kesk
Niilo Keränen kesk
Elsi Katainen kesk
Katri Kulmuni kesk