

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Johdanto

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.

Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet.

Työryhmä sai työnsä päätökseen määräajassa (30.4.2018) ja työryhmän mietintö julkaistiin 8.5.2018.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet -> Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Aikataulu

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne työryhmän mietinnöstä. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään **6.7.2018**.

Valmistelijat

Lisätietoja asiasta antavat lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, puh. 02951 50074 ja erityisasiantuntija Markus Tervonen, puh. 02951 50558 (etunimi.sukunimi@om.fi).

Lisätietoja lausuntopalvelu.fi:n käytöstä voi pyytää palvelun ylläpidosta osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Liitteet:

[Liite - Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti \(OMML 16_2018\).pdf](#) - Työryhmän mietintö

Jakelu:

Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto AsTe ry
Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Pohjanmaan liitto
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon maakuntaliitto
Finanssialan Keskusliitto ry
GSP Group Oy
Helsingin kaupunki
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kainuun liitto
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Suomen ELY-keskus
Keski-Suomen liitto
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry
Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kuluttajaliitto ry
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Lapin ELY-keskus
Lapin liitto
Liikenne- ja viestintäministeriö
OP-ryhmä
Oulun kaupunki
Patentti- ja rekisterihallitus
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Pohjanmaan ELY-keskus

Pohjanmaan liitto
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon liitto
Päijät-Hämeen liitto
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
Satakunnan ELY-keskus
Satakuntaliitto
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
Suomen Asianajaliitto ry
Suomen asunto-osakkeenomistajat ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry
Suomen Lakimiesliitto ry
Suomen veroasiantuntijat ry
Suomen vuokranantajat
Suomen Yrittäjät ry
Tampereen kaupunki
Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
Turun kaupunki
Työ- ja elinkeinoministeriö
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Vahnen-yhtiöt
Valtakunnanvoudinvirasto
Valtiovarainministeriö
Vammaisfoorumi ry
Vanhustyön keskusliitto ry
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Vuokralaiset ry
Ympäristöministeriö

YLEISPERUSTELUT

Alla voitte kommentoida työryhmän mietinnön yleisperusteluita. Mikäli teillä on saman otsikon alla useampia kommentteja, pyydämme erottelemaan ne toisistaan väliotsikoilla tai muulla vastaavalla tavalla.

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

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

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):

LAKIEHDOTUKSET JA YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

Alla voitte kommentoida työryhmän lakiehdotuksia ja niiden yksityiskohtaisia perusteluita. Kunkin otsikon jälkeen on sulussa pykälän lisäksi ilmoitettu sitä koskevien yksityiskohtaisten perustelujen sivunumero työryhmän mietinnössä.

6. Lähipiiritoimet

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

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

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

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):

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):

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):

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):

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

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):

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:

Leinonen Antti
Oikeusministeriö

Tervonen Markus
Oikeusministeriö